

جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



دور مخططات مسح الأراضي في مجال التعمير

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص: قانون البيئة والتعمير

تحت إشراف الأستاذ:

من إعداد الطالب:

❖ د/ بريك الطاهر

❖ عصام بازين

لجنة المناقشة

رئيسا

1/ د. مقدم عبد الرحيم

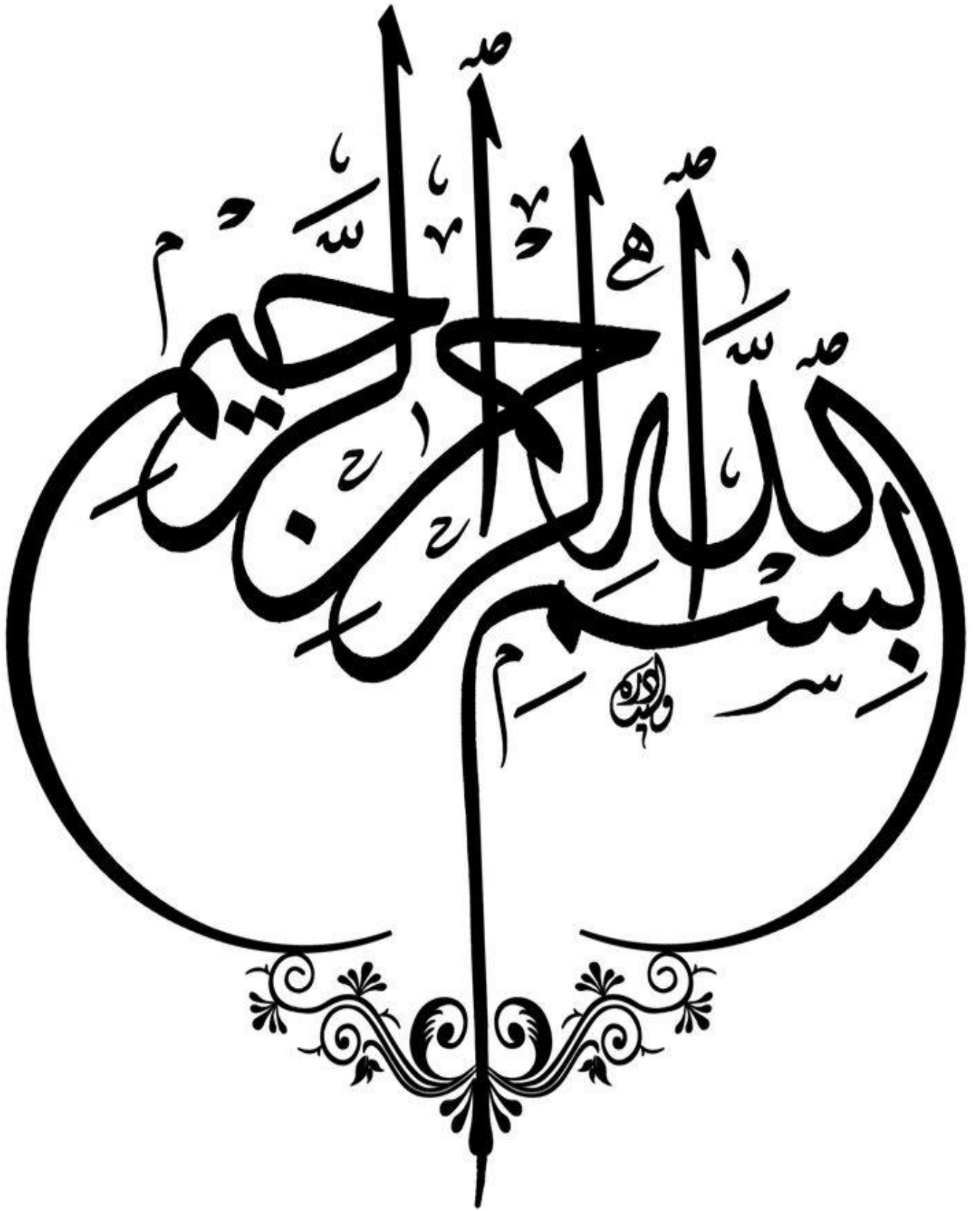
مشرفا ومقررا

2/ د. بريك الطاهر

مناقشا

3/ أ. بوغازي مريم

دورة جوان 2018



شكر وتقدير

الحمد لله الذي نور بكتابه القلوب وانزله في أوجز لفظ وأعجز أسلوب
نشكر العالي القدير الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة ووفقنا لإتمام هذا
العمل نشكره ونستعين بأخلص عبارات الشكر وأصدق كلمات التقدير.
لنتوجه من خلال هذا العمل إلى الدكتور الفاضل بريك الطاهر الذي شرفني
بقبوله الإشراف علي

والذي لم يبخل علي بتوجيهاته القيمة ومناقشته الثمينة رغم ضيق وقته وكثرة
انشغالاته

كما نشكر أساتذة الخفاء الذين ساعدوني ولم يبخلوا علي بالعلم والمعرفة
فجزاهم الله خيرا مني مع فائق الاحترام والتقدير لهم.

إهداء

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء والمرسلين، أهدي هذا العمل المتواضع إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة ونصح الأمة إلى نبي الرحمة سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم

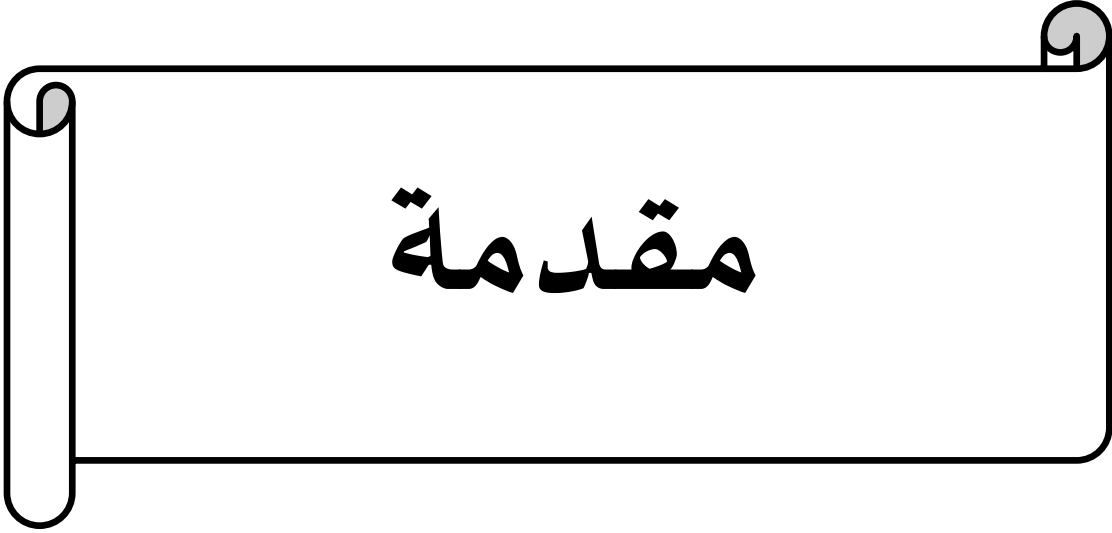
أهدي بحثي هذا:

إلى الذي قال تعالى فيهما: "واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل رب ارحمهما كما ربياني صغيرا"

إلى الذين أنارا دربي ونسجا طريق نجاحي في هذه الحياة أُمي وأبي الفاضلين إلى الذين علماني أن الحياة من دونهما عدم وأن رضاهما سر توفيقني وحبهما ومضة إيماني

إلى من عشت معهم أحلى أيام حياتي إخوتي الأعزاء وعمتي أطال الله عمرهم.

إلى كل من تقاسم معي ذكريات الدراسة إلى من كتب الله لي التعرف بهم وحميت بصدقتهم.



يعتبر قطاع التعمير من القطاعات الحيوية التي تلتقي عندها العديد من التخصصات العلمية لاسيما الاجتماعية والاقتصادية والهندسية والقانونية، كما أن التدبير في هذا القطاع إنما يأخذ بعدا وطنيا بالنظر إلى ضرورة استعمال المال العام من أجل تحقيق التنمية الوطنية المتجانسة، وبعدا محليا بالنظر للقرارات المتعلقة بإعداد الوثائق العمرانية الهادفة لتجسيدها على أرض الواقع.

فالتعمير هو عملية إعداد التراب وتهيئة المجال بشكل دقيق ومشمتم لمختلف متطلبات السكان وحاجاتهم بتوفير المباني والسكنات لهم من جهة، وما يتعلق بالمرافق الخدماتية والإدارية والرياضية والثقافية والمساحات الخضراء من جهة أخرى، بالإضافة لكل ما يتعلق بالبنى التحتية الحيوية من شبكات الطرق والتطهير والربط بالكهرباء والغاز والماء، باستخدام أدوات عقود للتعمير كعملية تنظيمية لذلك.

ولتجسيد سياسة عمرانية هادفة على أرض الواقع، لابد من توفر العقار، الذي يعد المصدر الأساسي الأول، وسبيل الدولة الوحيد لبناء عمران يتماشى مع المعايير العالمية للبناء والتشييد خاصة وأن الجزائر تنتهج نظام الرأسمالية المنطوي على عولمة الاقتصاد، مما يفرض عليها ضبط كل المقاييس للارتقاء ببنائاتها والتمكن من فرض وجودها بين دول العالم، وهذا الهدف ليس صعب المنال إذا ما قامت الجزائر بتطهير عقاراتها على اختلاف أنواعها واستخراج سندات صحيحة تثبت الملكية العقارية وتنظيمها.

من أجل ذلك اتبعت الجزائر سياسة قانونية وتقنية واضحة تتمثل في عملية المسح العام للأراضي، بإصدارها للأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسومان التطبيقيان له: 62/76 المتضمن مسح الأراضي العام، و63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المؤرخان في 25/03/1976، حيث تجدر الإشارة إلى أن عملية المسح العام للأراضي تبين الأملاك العقارية لأصحابها وتحددها لهم عن طريق منحهم الدفاتر العقارية كسندات تثبت لهم ملكيتهم، مما يساهم في تنظيم المجال العمراني وتحسينه، وفي هذا السياق اخترت دراسة الموضوع " دور مخططات المسح في مجال التعمير"، نظرا للأهمية العلمية والعملية له.

- الأهمية العملية للدراسة: وتكمن في النقاط التالية:

مقدمة

- توعية أفراد المجتمع بأهمية عملية المسح في تنظيم أملاكهم وإثبات ملكياتهم وتسهيل معاملاتهم الواردة على عقاراتهم.
- مساهمة المخططات المسحية في تنظيم الأنشطة العمرانية وتحقيق تعمير متكامل.
- **أسباب اختيار الموضوع:** أما عن الأسباب التي دفعتني لاختيار هذا الموضوع إنما تتمثل فيما يلي:
- ارتباط موضوع البحث بالاختصاص العلمي الذي أدرس فيه.
- إبراز العلاقة الحتمية التي تربط المخططات المسحية الصادرة عن الجهات المكلفة بالمسح العام للأراضي مع مخططات عقود التعمير ودورها في تنظيم المجال العمراني.
- **أهداف الدراسة:** وقد أردنا أن نهدف من وراء دراستنا لهذا الموضوع إلى محاولة إزالة الغموض حول المفاهيم الواردة فيه، مع إضافة للمكتبة القانونية مرجع جديد يتناول جزئية صغيرة في مجال العمران.
- التعريف بعملية المسح العام للأراضي من خلال ما أورده المشرع الجزائري من نصوص تشريعية وتنظيمية لعملية المسح العام للأراضي بتحديد مفهومها مع بيان خصائصها ونطاقها وإجراءاتها.
- استخراج العلاقة التكاملية بين المخططات المسحية ومخططات التعمير من جهة، وبينها وبين عقود التعمير من جهة أخرى.
- **إشكالية الدراسة:** وأمام هذا الموضوع، حاولت أن أطرح الإشكالية على النحو التالي:
ما مدى فعالية مخططات مسح الأراضي في تنظيم المجال العمراني في الجزائر؟
حيث نفرع عنها السؤالين التاليين:
- ما هي مخططات المسح؟
- وما هي علاقتها بمجال التعمير؟
- **المنهج المتبع:** وللإجابة على الإشكالية المذكورة أعلاه اتبعت المنهج التحليلي الوصفي المعتمد على وصف كل ما يتعلق بعملية المسح من تعريفات وإجراءات من

جهة، وكذلك ما يتعلق بالتعمير من مخططات ورخص وشهادات من جهة أخرى، مع تحليل النصوص القانونية المتعلقة بذلك.

- **صعوبات الدراسة:** وقد تعرضت لبعض الصعوبات لاسيما تلك المتعلقة بـ :

- تداخل موضوعين دقيقين جدا: المسح العام للأراضي، تنظيم المجال العمراني، حيث حاولت قدر المستطاع ربطهما بإيجاد العلاقة التكاملية بينهما.
- عدم وجود قانون واحد يلم بجميع جوانب الموضوع، بل وردت النصوص متفرقة وتعديلاتها كثيرة، مما صعب علي الإلمام بها واستخراج إلا النصوص القانونية اللازمة للدراسة.

- **الخطة:** من أجل دراسة هذا الموضوع وتحليله، ارتأيت إتباع خطة البحث التالية :

الفصل الأول: ماهية عملية المسح العقاري

المبحث الأول: مفهوم عملية مسح الأراضي العام

المبحث الثاني: إجراءات عملية مسح الأراضي

الفصل الثاني: علاقة مخططات مسح الأراضي بمجال التعمير

المبحث الأول: علاقة مخططات مسح الأراضي بمخططات التهيئة والتعمير.

المبحث الثاني: علاقة مخططات المسح بعقود التعمير

الخاتمة :



الفصل الأول

الفصل الأول:

ماهية عملية المسح العقاري

يعتبر المسح العام للأراضي آلية مهمة وفعالة تبنتها الدولة الجزائرية بغرض تطهير الملكية العقارية وتنظيمها¹، على جميع الأصعدة لتحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي لها، ولتفعيل هذه الآلية وضبطها فقد أنشأت هيئات خاصة للإشراف عليها²، كما أحيطت بجملة من الإجراءات المحددة القانونية والإدارية، الفنية والتقنية ابتداء من تحديد الحالة الوصفية للعقار المراد مسحه إلى غاية تأسيس السجل العقاري واستخراج الدفتر الخاص به.

وسنتطرق إلى ماهية عملية المسح العقاري من خلال المبحثين الآتيين:

- المبحث الأول: مفهوم عملية مسح الأراضي العام.
- المبحث الثاني: إجراءات عملية مسح الأراضي العام.

1- عمار بوضياف: مقال بعنوان "المسح العقاري وإشكالاته القانونية"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية للمركز الجامعي، الشيخ العربي التبسي، جامعة تبسة، العدد التجريبي أبريل 2006، ص 49.

2- المرسوم التنفيذي رقم 234/89 مؤرخ في 19 ديسمبر سنة 1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الجريدة الرسمية العدد 54 لسنة 1989، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 مؤرخ في 12 فبراير سنة 1992، الجريدة الرسمية العدد 13 لسنة 1992.

المبحث الأول:

مفهوم عملية المسح العام للأراضي

تعتبر عملية مسح الأراضي العام أحسن طريقة لتحديد ووصف الأملاك العقارية بجميع أنواعها سواء كانت وطنية أو تابعة للخواص، وسواء كانت فردية أو جماعية وكذلك الحقوق العينية العقارية بكل ما تتضمنه من معلومات مختلفة¹.

ولتحديد الإطار المفاهيمي لعملية المسح العقاري ارتأينا أن نستعرض في ثلاث مطالب على الترتيب، تعريفا لها وخصائصها، بالإضافة إلى تحديد نطاقها.

المطلب الأول:

تعريف عملية المسح العام للأراضي

سنحاول من خلال هذا المطلب أن نبحث عن التعريف القانوني والتعريف الفقهي لعملية المسح العام للأراضي كما يلي:

الفرع الأول:

الأساس القانوني لعملية المسح العام للأراضي

إذا أردنا أن نبحث عن التعريف القانوني لعملية مسح الأراضي العام، فإننا لا نجد ذلك في التشريع الجزائري رغم المنظومة القانونية الواسعة التي أحاط بها المشرع الجزائري لعملية المسح وذلك من خلال:

- الأمر رقم 73/71 المتضمن الثورة الزراعية²، لاسيما المادة 25 منه التي ورد في نصها "عند انتهاء العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموع البطاقات العقارية ويوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد".

- والمرسوم رقم 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة³، في المادة 33 منه حيث تنص على أن "الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموع البطاقات العقارية

1 - جميلة فسيح: مقال بعنوان "المسح العقاري والآليات الموازية للتطهير العقاري"، مجلة الفقه والقانون، المملكة المغربية، العدد 25، 2014، ص 92.

2 - الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97.

3 - المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية العدد 15.

البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة، المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية".

- والأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹، في المواد من 1 إلى 12 منه، حيث تبين أن إعداد مسح الأراضي يكون عند الانتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية، بناء على مجموع البطاقات العقارية البلدية".

- المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام².

- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري³، ضمن الباب الثاني منه أورد إجراء إيداع الوثائق المسحية بالمحافظة العقارية.

- المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

- المرسوم الرئاسي رقم 440/92 المتضمن الموافقة على اتفاق القرض رقم 3488 الموقع في 92/8/5 بواشنطن بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الدولي للإنشاء والتعمير لتمويل مشروع الوثائق العقارية العامة⁴.

وإلى جانب ذلك هناك بعض التشريعات والتنظيمات التي لها علاقة بعملية المسح العام للأراضي كالقانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري⁵، والرسوم التنفيذية رقم

1 - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92 المعدل والمتمم.

2 - المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام الجريدة الرسمية العدد 30 لسنة 1976، المعدل والمتمم، بالمرسوم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984، جريدة رسمية العدد 71 لسنة 1984

3 - المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 30 لسنة 1976، المعدل والمتمم.

4- المرسوم الرئاسي رقم 440/92 المؤرخ في 02/12/1992، المتضمن الموافقة على اتفاق القرض رقم 3488 الموقع في 05 أوت 1992 بواشنطن بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الدولي للإنشاء والتعمير لتمويل مشروع الوثائق العقارية العامة الجريدة الرسمية العدد 87.

5 - القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 49.

93/186 المتعلق بكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة¹.

والمرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية الوطني².
والقانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري³، ويطبق على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام، ويتم إجراء التحقيقات العقارية بعد تقديم طلب من المعني مرفق بالوثائق الثبوتية للمحافظ العقاري، وبعد التحريات وتقييد الاحتجاجات، إما يتم الصلح بتحرير محضر له أو لا يتم، فللمعترض حينئذ التوجه إلى القضاء خلال شهرين.

والمرسوم التنفيذي 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁴، والذي يتضمن إجراءات التحقيقات الفردية التي تباشر بموجب قرار صادر عن الوالي، والتي يتم فيها البحث عن كل العناصر والمعلومات بغرض تحرير محضر يكون محل نشر في البلدية المعنية للاطلاع، وتقديم الاحتجاجات، ليفصل فيها المحقق العقاري عن طريق الصلح أو الإحالة القضائية.

فبتفحصنا لهذه المنظومة القانونية المتنوعة نجد أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا لعملية مسح الأراضي، وهذا ما يدفعنا للبحث عن التعريفات الفقهية لها.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/7/27 المتعلق بكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/4/27 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية العدد 51.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 2000/5/24 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية الوطني، الجريدة الرسمية العدد 30.

3 - القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية العدد 15.

4 - المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية العدد 26.

الفرع الثاني:

التعريف الفقهي لعملية مسح الأراضي

التعريف الأول:

"أداة لحصر جميع الملكيات العقارية سواء كانت حضرية أو ريفية...¹"

التعريف الثاني:

"المسح يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية وإعطائها أرقاما خاصة ورسم مخططاتها"².

التعريف الثالث:

"المسح عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق"³.

لقد لاحظ بعض الفقهاء أن هذا التعريف الأخير رغم اختصاره إلا أنه هو الأنسب في وصف عملية مسح الأراضي لأنه حدد نوعا ما، جانبها باعتبارها عملية فنية، والجهة المكلفة بها وهي السلطات الإدارية، بالإضافة للغرض المحققة له وهو التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق⁴.

المطلب الثاني:

خصائص عملية مسح الأراضي

يتميز المسح العقاري باعتباره الأساس المادي للسجل العقاري بعدة خصائص، و من خلال التعاريف السابقة نستخلص ثلاثة خصائص، يتميز بها عن غيره تتمثل الخاصة الأولى في أن المسح عملية فنية و ادارية و قانونية ، و أما الخاصة الثانية تتمثل في كون

1- خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البليلة، الجزائر، 2001، ص30.

2 - عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، 2002، ص 67.

3 - عمار بوضياف، المقال السابق، ص 41.

4 - ريم مراحي، "دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تبسة، الجزائر، 2007، ص 7.

أن عملية المسح تتولاها سلطات ادارية مختصة ، و اما الخاصية الثالثة فتتمثل في ان المسح عملية شاملة ؛ و سنتطرق اليهم من خلال الفروع الآتية :

الفرع الأول:

المسح عملية فنية و إدارية و قانونية

يعتبر المسح عملية فنية باعتباره يقف على أسس تقنية وفنية¹ لا يمكن القيام بها إلا بتدخل مختصين تقنيين كالمهندسين والخبراء العقاريين، والأسس الفنية غالبا ما تكون عالمية حيث تم الحصول عليها عن طريق تبادل الخبرات والاطلاع على احدث التقنيات والآلات التكنولوجية المتطورة².

كما أنه عملية إدارية بحيث أن العمليات المسحية تفتح في كل بلدية بناء على إجراء قانوني من خلال إصدار الوالي المختص إقليميا لقرار إداري، أي والي الولاية التي تتبعها جغرافيا وإقليميا البلدية المعنية بالمسح العقاري، إضافة إلى اعتماده على الوثائق الإدارية سواء تلك التي تحوزها المحافظة العقارية والمتمثلة في البطاقات العقارية أو التي تحوزها باقي الهيئات الإدارية الأخرى⁽³⁾.

هذا من جهة، أما من جهة ثانية فإن عملية المسح العقاري تشرف عليها العديد من الهيئات الإدارية وعلى رأسها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي⁴ وما تشتمل عليه من فروع محلية وجهوية، إضافة إلى المحافظة العقارية وغيرها من الهيئات المتدخلة حسب أهمية العقار المراد مسحه أو المنطقة المعنية.

إلى جانب ذلك فإن المسح هو عملية قانونية باعتبار انه يستند في جميع مراحلها وإجراءاته إلى أسس قانونية أقرها المشرع الجزائري في العديد من التشريعات والتنظيمات كما وضحنا سابقا، وما ينتج عنه من آثار قانونية والتي تمس بالمراكز القانونية مباشرة.

1 - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 107.

2 - حجاوي عز الدين، "أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 1، 2015، ص 41.

3- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2009، ص 21-22.

4 - المرسوم التنفيذي رقم 234/89، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، السابق الذكر.

الفرع الثاني:

المسح عملية تتولاها سلطات إدارية مختصة

فالمسح العقاري عملية ضخمة ومعقدة تشرف عليها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بجميع فروعها الجهوية والمحلية، وبالرجوع لتعريف الدكتور عمار بوضياف السابق فهو لم يخص بالذكر الوكالة الوطنية لمسح الأراضي فقط، لأنه يدرك أن المسح عملية مركبة تساهم فيها العديد من الهيئات الإدارية حسب دورها وطبيعتها وظيفتها كالمحافظة العقارية ومديرية الأملاك الوطنية وذلك استنادا للمنظومة القانونية المرتبطة بها مباشرة¹.

الفرع الثالث:

المسح عملية شاملة

يتعلق المسح العقاري بجميع أنواع العقارات سواء المبنية أو غير المبنية، الريفية أو الحضرية، الخاصة أو العامة، الوطنية أو التابعة للخواص، بالإضافة إلى المسح المتعلق بالحقوق العينية العقارية².

هذا من جهة، ومن جهة ثانية تتميز عملية المسح العقاري كذلك بخاصية تقديرها الجبائي لقيمة العقار مما يسهل على الجهات المعنية تحصيل ذلك³.

المطلب الثالث:

نطاق مسح الأراضي

تنص المادة 2 من الأمر 74/75 على ما يلي: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"
كما تنص المادة 4 من نفس الأمر على أنه: "يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي".

1 - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 42.

2 - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 42.

3 - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 42.

وبنوع من التفصيل الوارد في المادتين أعلاه تنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدل والمتمم على ما يلي: "تشتمل عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يلي:

- القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر أنواع المزروعات الفلاحية التي تتجزأ فيما يخص العقارات الريفية.
 - القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصيصها ونمط استعمال النباتات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية.
 - الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة.
- ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة، مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة علامات أخرى وذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي."

يفهم من النصوص السابقة أن نطاق عملية مسح الأراضي ينحصر في تحديد وحساب المساحات كنطاق تقني ومادي لها، وتحديد الملكيات العقارية والحقوق العينية العقارية وتعيين أصحابها كنطاق قانوني لها.

أما موضوعها فينحصر في كل أنواع العقارات طبقا للمادة 23 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري أي الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، والأملاك الخاصة والأملاك الوقفية.

الفرع الأول:

النطاق التقني أو المادي لعملية مسح الأراضي

يتمثل النطاق التقني أو المادي لعملية مسح الأراضي في الأعمال التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العام للأراضي، حيث يعملون على تحديد الملكية العقارية وضبط مساحة كل قطعة¹ ضبطا دقيقا، وتحديد موقع العقارات وقوامها وحدودها من خلال التحديد الدقيق لكل الأراضي المجاورة لها من جبال أو وديان أو عقارات خواص أو

1- عبد الغني بوزيتون، "المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، القانون العقاري، جامعة قسنطينة، 2010/2009، ص 4.

عقارات وطنية أو حقوق عينية عقارية، وكل ذلك من أجل إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية، وواحدة بواحدة يتشكل لدينا إقليم الدولة ككل.

الفرع الثاني:

النطاق القانوني لعملية مسح الأراضي

ويتمثل في التعريف بالعقارات بتبيان نوعها إن كانت وطنية عمومية أو خاصة، أم تابعة للخواص أم حق من الحقوق العينية العقارية، مع تحديد حالتها القانونية إن كانت فردية أم على الشيوع، أم مشتركة أم مثقلة برهن... إلخ.

كما يتمثل في تحديد أصحاب الأملاك بتبيان هويتهم وأسباب تملكهم وحقوقهم... إلخ¹.

أولا : الأملاك العقارية الوطنية العامة والخاصة:

تنص المادة السادسة الفقرة الأولى من المرسوم رقم 62/76 على ما يلي: "تقدم الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها".

فعملية المسح العقاري تشمل جميع العقارات بما فيها الأملاك العقارية التابعة للدومين العام والخاص².

ثانيا: الأملاك العقارية الخاصة:

تنص المادة السادسة الفقرة الثانية من نفس المرسوم : " وإن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين".

وهنا يقصد المشرع الجزائري، أن ما يخرج من ملك الدولة العام أو الخاص فهو ملك للأشخاص الطبيعيين الخواص، وبالتالي فتعدد أملاكهم العقارية محل عملية المسح وهذا استنادا إلى حق الملكية³.

1- عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المرجع السابق، ص 69.

2- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية على ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 121.

3- عمر حمدي باشا، المرجع نفسه، ص 123.

ثالثاً: الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية:

لقد أغفلت المادة السادسة من المرسوم 62/76 سالف الذكر نطاقاً آخر تنصب عليه عملية المسح، إذ حصرت الأمر على المالكين الذين يمارسون حق الملكية على عقاراتهم دون التطرق إلى بقية الحقوق العينية التبعية وهو الأمر الذي تداركته المادة 22 من المرسوم السالف الذكر، والتي نصت على أنه: "ينبغي على كل مالك أو حائز عقار مهما كان سند ملكيته، أن يسمح بالدخول الحر لموظفي المصلحة المكلفة بمسح الأراضي..."

وما يهمننا في هذا الصدد عبارة "حائز عقار" التي تؤكد أن بقية الحقوق العينية العقارية عدا حق الملكية تكون هي الأخرى محلاً للمسح كحق الانتفاع وحق الارتفاق... الخ¹.

1 - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 23.

المبحث الثاني:

إجراءات عملية مسح الأراضي

نظرا لما تلعبه عملية المسح العقاري من دور فعال في تطهير الملكية العقارية، ونظرا للطابع التقني الذي تتصف به، فقد ارتأى المشرع الجزائري أن يوكل مهمتها إلى الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية¹، وبالاتماد على الوثائق المتضمنة لمجموعة من المعلومات الجغرافية والقانونية الخاصة بالعقار، إضافة إلى استعمالهم للصور الطبوغرافية الموضحة لإقليم البلدية²، فقد اتبعت الإدارة المعنية جملة من الإجراءات الدقيقة من أعمال تحضيرية وأخرى ميدانية وصولا إلى تجسيد المعلومات والبيانات المحصل عليها ميدانيا في شكل وثائق رسمية لها القوة الثبوتية للملكية العقارية³، وعلى هذا الأساس سنقسم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب، نتناول في المطلب الأول الإجراءات الأولية لعملية مسح الأراضي، ثم نتبعها بالإجراءات الميدانية في المطلب الثاني ونختتمها بإتمام عملية المسح وإيداع وثائقها لدى المصالح المختصة في المطلب الثالث.

المطلب الأول:

الإجراءات الأولية لعملية مسح الأراضي

سندرس في هذا المطلب أول مرحلة من مراحل عملية المسح العقاري وهي المرحلة التحضيرية، ابتداء بصدور قرار الوالي الذي يرمي لافتتاح العملية (الفرع الأول)، ثم إنشاء لجنة المسح (الفرع الثاني)، وأخيرا تجزئة إقليم البلدية المعنية بالمسح (الفرع الثالث).

الفرع الأول:

صدور قرار الوالي الرامي لافتتاح عملية المسح

يعلن عن افتتاح عمليات المسح العقاري بقرار من الوالي المختص إقليميا يعين فيه البلدية المعنية بالمسح، ويكون قراره بناءا على اقتراح من المدير الولائي الوكالة

1 - المادة 05 من الأمر 74/75 السابق الذكر.

2 - جميلة فسيح، المقال السابق، ص 95.

3 - عبد الغني بوزيتون، المرجع السابق، ص 30.

للمسح¹، بحيث يخضع ترتيب البلديات وتسبيق إحداها عن الأخرى لمعايير معينة كالنشاط العقاري على مستوى كل بلدية وكثرة المعاملات العقارية داخلها... إلخ.

وقد نصت المادة 02 من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، على وجوب احتواء هذا القرار في مضمونه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات، والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية².

كما يبلغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ليتم إعلام الجمهور عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية وكذا البلديات المجاورة وهذا في أجل 15 يوما قبل افتتاح تلك العمليات، وهو ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم رقم 62/76 المذكور أعلاه، كما يجب حضور كل المعنيين خاصة الملاك وممثلي أملاك الدولة الذي يعتبر حضورهم ضروري³.

الفرع الثاني:

إنشاء لجنة المسح

من أجل وضع الحدود في كل بلدية تنشأ لجنة مسح الأراضي بمجرد افتتاح العمليات المسحية، تعمل هذه اللجنة على التكفل بمجموعة من المهام كالانتقال إلى المناطق التي هي قيد المسح ومحاولة فض النزاعات التي تثور بين الأفراد بعد دراسة الوثائق المقدمة⁴.

وحسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، تتكون لجنة المسح من عدة أعضاء من مختلف القطاعات، يعينون بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا، وتضم: قاض كرئيس، ورئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثل عنه، وممثلين عن المصالح المحلية للأملاك الوطنية والتعمير في الولاية، المحافظ العقاري، ممثل عن وزارة الدفاع الوطني، المسير المحلي لإدارة الضرائب المباشرة، المسؤول

1 - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 54.

2 - عبد الغني بوزيتون، المرجع السابق، ص 93.

3 - المادة 9 من الأمر 74/75 السابق الذكر.

4 - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الطبعة الثانية، الجزائر، 2010، ص 292.

المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، موثق، المهندس الخبير العقاري، ويمكن أن تشمل اللجنة كذلك عن ممثلين لقطاعات أخرى كالثقافة، والمصالح الفلاحية، والري... بهدف حماية العقارات التابعة لهياكلها¹.

تجتمع اللجنة دوريا وكلما اقتضت الضرورة ذلك بدعوة من رئيسها أو بطلب من مسؤول الولاية لمسح الأراضي، ولا تكون قراراتها صحيحة إلا بحضور ثلث أعضائها على الأقل، كما تنفذ قراراتها بموجب مقرر من الوالي²، وبموجب المادة 09 من المرسوم المذكور أعلاه أسندت لهذه اللجنة عدة مهام حيث تقوم بجمع مختلف الوثائق أو معظمها المثبتة للملكية أو الحياة المزمع استعمالها أثناء عملية المسح كالمخططات والتصاميم الضرورية لاسيما القديمة منها، إضافة إلى الوثائق العقارية المتعلقة بالأموال التابعة للدولة، الولاية والبلدية كتلك الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، أو أملاك الخواص، أو الأملاك الوقفية، ويجب في هذا الخصوص على مصالح الحفظ العقاري أن تقدم قائمة للملاك الذين لهم حقوق مشهورة، كما يجب على المصالح الجبائية تقديم السجل الجبائي الموجود على مستواها، إضافة إلى مختلف التصاوير الجوية المقدمة من طرف المعهد الوطني للخرائط التي تعد على إثرها مصلحة المسح مخطط مصغر ليساعدها في عملها، ثم يقوم موظف وكالة المسح بعملية فحص الوثائق والتدقيق فيها لجعلها كمرجع خاص لتسهيل عملية تحديد الملاك.

هذا وتتولى لجنة المسح كذلك، التأكد من اتفاق الأطراف حول الحدود الخاصة بعقاراتهم، مع محاولة التوفيق في حالة نزاعهم أو عدم اتفاقهم على ذلك، بالإضافة للتأكد من صحة الوثائق المتعلقة بسندات الملكية العقارية المسلمة إثر عمليات المعاينة الميدانية، والبت في جميع النزاعات التي تعذر تسويتها بالتراضي³.

فكما نلاحظ، فلجنة المسح تقوم إلى جانب الأعمال التقنية بأعمال إدارية تصاغ على شكل قرارات إدارية، فحبذا لو أسند المشرع الجزائري مهام المسح للسلطة القضائية وهي بدورها تستعين بالخبراء التقنيين والمهندسين المختصين في ذلك، كما هو معمول به في

1 - اسمهان مزعاش، "التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري"، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006 ص 5.

2 - عبد الغني بوزيتون، المرجع السابق، ص 32.

3 - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 56.

بعض الدول المجاورة، فمن جهة لا تهدر أعمال القضاء فيما يخص تسوية المنازعات بين الأطراف، ومن جهة أخرى تكون قراراتها مثقلة بالقوة القانونية الملزمة لأن قرارات اللجنة الحالية ما هي إلا إبداء للرأي ولا تلزم أي طرف بتنفيذها.

الفرع الثالث:

تجزئة إقليم البلدية المعنية بالمسح

بعدها تقوم لجنة المسح بجمع الوثائق والبيانات والمخططات الموجودة لدى المصالح المعنية، تأتي مرحلة تجزئة إقليم البلدية المعنية بالمسح كآخر خطوة في الإجراءات التحضيرية لعملية مسح الأراضي، وذلك من خلال تقسيمها إلى عدة أقسام، ثم ترقيمها، وأخيراً تحديد درجات صعوبة المناطق¹.

ففيما يخص تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية، وجب الاطلاع على الخريطة الخاصة بالبلدية موضوع المسح المعدة من طرف المعهد الوطني للخرائط، ويسمى هذا المخطط بالمخطط المساحي لإقليم البلدية، وفي هذا الشأن نصت المادة 06 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن "مخطط مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معينة يعطي التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع التفاصيل الخاصة بتقسيمها إلى قطع".

فالقسم المساحي عبارة عن جزء من الإقليم البلدي، محيطه مجسد بحدود تتميز بالثبات الكافي، وتمثل في الغالب حدود طبيعية، كالمجاري المائية والجبال، أو غير طبيعية مثل العمارات والطرق².

كما يتكون القسم المساحي من تجمع لأجزاء الملكية (المكان المعلوم) يطلق عليه السكان عادة بعض التسميات التي تختلف من حيث وجوده في منطقة ريفية أو حضرية، يتجزأ المكان المعلوم إلى أجزاء ملكية، كل جزء من الملكية يتكون من قطع أراضي أو قطعة أرض تقع في نفس المكان المعلوم³.

أما فيما يخص ترقيم هذه الأقسام المساحية، فيتم ذلك بصفة تصاعديّة ومستمرة، على أن يعطى الرقم 1 إلى القسم الواقع في شمال غرب البلدية، ويستمر الترقيم

1 - حجاوي عز الدين، المرجع السابق، ص 28.

2 - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 42.

3 - ريم مراحي، المرجع نفسه، ص 43.

أفقياً تجاه شرق البلدية المعنية بالمسح في شكل حلزوني تعرجي، ويجب أن يعطى رقمين متسلسلين لقسمين متجاورين، كما يجب عدم الخلط في الأقسام الحضرية والريفية في عملية الترقيم.

بعد جمع الوثائق تتم عملية الفحص، التدقيق وترقيم الأقسام، إذ تنتقل الحدود على نسختي المخطط البياني للحدود الذي تم إنشاؤه عند عملية تجزئة إقليم البلدية، والذي يختلف باختلاف المنطقة حضرية أو ريفية.

ففي المنطقة الريفية، يتم استناداً للصورة الجوية المعالجة التي تسحب وتجسد على ورق هيلوغرافي، ليلى ذلك عملية تركيب كل قسم بعد تقطيع ولصق للسحب الهيلوغرافي، وبذلك تشكل الأقسام المساحية¹.

وفي المنطقة الحضرية، يتم استخراج المخطط البياني للقسم مباشرة بعد تكبير مخطط القسم المساحي الموجود بالقرص المضغوط بسحبه على ورق هيلوغرافي²، وتمثل الحدود بخط أحمر سمكه 10/2 مم مضاعف بشريط أصفر سمكه 3 مم بقلم ألوان فاتح لإظهار التصوير الجوي أو الاسترجاعات الفطوغرافية.

إن الإجراءات السابقة قد تصطدم ببعض المناطق التي يمكن أن تثير صعوبات لتقدم الأشغال، لذا يتم إبعادها مؤقتاً بموافقة المصلحة الجهوية لمسح الأراضي مثل المناطق الصحراوية لزحف الرمال.

بعد القيام بالعمليات السابقة، يتم إعداد تقرير حولها من طرف المدير الجهوي للمسح، ليرسل إلى مديرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

المطلب الثاني:

المرحلة الميدانية

يتم خلال هذه المرحلة إجراء عملية التحديد ووضع حدود للبلدية المعنية بالمسح، ثم يأتي التحقيق العقاري الذي يعاين حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المتعلقة به، بهدف تجسيد الحدود، وهذا ما سنتطرق إليه بالفرعين الآتيين:

1 - الفقرة 4/2/5/1 من التعلية رقم 16 مؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، ص 22.

2 - الفقرة 6/2/5/1 من نفس التعلية، ص 23.

الفرع الأول:

تعيين الحدود

إن عملية تعيين الحدود تتطلب معرفة تلك العقارات التي يجري المسح على أساسها لذا يتم تقسيم المناطق العقارية إلى أقسام وقطع من سطح الأرض مملوكة لشخص أو لعدة أشخاص على الشيوع ومثقلة بنفس الأعباء والحقوق، تشكل وحدة طبيعية وقانونية تسمى الوحدة العقارية وهذا ما تنص عليه المادة 23 من المرسوم 63/76 في فقرتها الثانية على أن الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء ويقابل مفهوم الملكية حسب هذا التعريف جزء الملكية حسب المادة 15 من المرسوم 62/76 ومفهوم القطعة الأرضية حسب المادة 06 من الأمر 174/75¹.

كما تتطلب أعمال التجريد استدعاء أصحاب العقارات وأصحاب العقارات المجاورة لها الذين يعلمون بافتتاح هذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة، وذلك في أجل 15 يوم قبل افتتاح هذه العمليات وهو ما نصت عليه المادة 3 من المرسوم 62/76.

هذا، وقد أوجبت المادة 10 من نفس المرسوم علي المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان وأن يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء لمعرفة الجيدة بالأمينة ولكيفية التطابق مع حدود الملكية فالأمر إذن يحتم على الجميع الحضور لهذه العمليات من إدارة ومالكين وجيران لدرء إهدار الحقوق².

إن السير الحسن لعملية تعيين الحدود تتطلب من العون المكلف بذلك إعداد في نهاية كل يوم نسخة مصححة للأشغال والإشارة في كل أسبوع إلى مدى تقدم الأشغال على بطاقة معلقة بمقر البلدية كذلك أن القيام بالأشغال الميدانية يتطلب من الملاك والأعوان القائمين عليها إتباع جملة من الالتزامات نص عليها المرسوم 500/82 المؤرخ في 1982/12/25 والمتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي وحماية الإشارات

1- عبد الغني بوزيتون، المرجع السابق، ص 98.

2- المادة 6 من المرسوم التنفيذي 62/76 السابق الذكر.

النصب والمعالم¹، فبالنسبة للملاك عليهم الالتزام بعدم المعارضة على تنفيذ أشغال التثبيت والمسح أو التسوية أو إقامة النصب والمعالم والإشارات على أراضيهم وكل ضرر تلحقه هذه الأشغال بالأموال والحقول والمحاصيل يمكن صاحب الأرض من المطالبة بالتعويض عن طريق القضاء ما لم يحصل اتفاق ودي.

هذا من جهة، ومن جهة أخرى عليه أن لا يغير الهندسة المعمارية للمبنى أو جزء منه إن كان يشكل نقطة تثبيت دائمة، إلا بعد إخطار المعهد الوطني لرسم الخرائط ومصالح مسح الأراضي برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام قبل شهرين من ذلك وعدم التزام الأفراد بهذه الواجبات أو مخالفتها كهدم الإشارات أو النصب أو المعالم أو إتلافها أو نقلها من أماكنها، يترتب تطبيق العقوبات المقررة في القانون²، والتي يعانى بها الأفراد المؤهلون لذلك، كضباط شرطة العمران ورؤساء المجالس الشعبية البلدية.

أما الأعوان القائمين على العمليات المسحية فان القانون يلزمهم كذلك باحترام جملة من الشروط إذ لا يمكنهم أن يدخلوا إلى الملكيات الخاصة للقيام بأعمالهم إلا إذا رخص لهم ذلك بقرار من الوالي يحدد فيه البلديات التي يجب أن تنفذ الأشغال على ترابها والأماكن والمواقع المعنية بهذا الغرض، كما أنه عندما تريد الإدارة أن تعطي طابع الثبات الدائم لبعض الإشارات أو النصب أو المعالم المقامة أثناء الأشغال فإنها تبلغ قرارها للملاك المعنيين وأخيرا فان إبقاء المنشآت التي تتوي الإدارة إعطاءها صفة الديمومة والشاغلة لحيز يتجاوز مترا مربعا واحدا في الممتلكات المبنية وفي الساحات والحدائق التابعة يجب أن يتم بموجب اتفاق مع المالك.

الفرع الثاني:

التحقيق العقاري

يقوم بهذا التحقيق عونين أحدهما ينتمي إلى المحافظة العقارية والآخر ينتمي إلى إدارة أملاك الدولة، وبحضور ممثل عن البلدية المعنية، يعمل المحققان على جمع كل المعلومات المتعلقة عن هذا الإجراء، حيث ينبغي على هؤلاء الأعوان القيام بأعمالهم وإثبات

1 - المرسوم 500/82 المؤرخ في 1982/12/25 والمتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي وحماية الإشارات النصب والمعالم، الجريدة الرسمية العدد 55.

2- تنص المادة 25 من المرسوم 62/76 على أنه: " كل من يغير عن طريق الغش مكان الإشارة المستعملة من موظفي لجنة مسح الأراضي تطبق عليه العقوبات المنصوص عليها في المادة 417 من قانون العقوبات".

كل الحقوق العينية العقارية سواء كانت أصلية أم تبعية بمنتهى الدقة والتفاني كما يقوم المحققان على دراسة الوثائق والسندات المثبتة للحقوق العينية والوثائق المثبتة لهوية أصحاب هذه الحقوق¹، والسندات الواجب دراستها، التي قد تكون رسمية وهي التي يثبت بمقتضاها شخص مكلف قانونا ما تم لديه، وقد تكون غير رسمية وهي تلك العقود التي لها تاريخ ثابت قبل 01 جانفي 1971².

أما في غياب السند فالتحقيق يسعى إلى جمع كل العناصر لتقدير وقائع الحياة والعمل على تلقي الشهادات، التي يمكن أن تأخذ كأساس قانوني لإثبات الحياة وهذا لن يأتي إلا عن طريق التحري والحياة حسب الدكتور عبد المنعم فرج الصدة هي "سلطة فعلية واقعية يباشرها الحائز على الشيء بحيث تكون في مظهرها الخارجي وفي قصد الحائز مزاولة للملكية أو لحق عيني آخر"³، وعلى هذا الأساس يعمل التحقيق على إبراز إن كانت هذه الحياة مستمرة، هادئة وعلنية ومن أجل ذلك سيتوجب على الحائزين تقديم كل وثيقة من شأنها تنوير المحققين كالشهادات الجبائية والتوقيع - بمعية الشهود الذين يثبتون حيازتهم على وثيقة التحقيق ويتم تسجيلهم مؤقتا للعقارات كما يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار الحياة⁴.

ولمعرفة إن كان الملك تابعا للدولة يفحص المحقق التابع لمصلحة أملاك الدولة السجلات على مستوى المحافظة العقارية لأن أي ملك لم يعرف صاحبه أو لم يطالب به أثناء التحقيق يعتبر تابع للدولة حتى يثبت عكس ذلك.

1 - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المرجع السابق، ص 363.

2 - لقد حددت المادة 328 من القانون المدني الجزائري شروط هذه العقود حيث نصت على ما يلي: "لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء:
- من يوم تسجيله.

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

- من يوم وفاة أحد اللذين لهم على العقد خط وإمضاء.

غير أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة".

3 - عبد المنعم فرج الصدة، الملكية في قوانين البلاد العربية، دار الفكر د.س، ص 6.

4 - عمر حمدي باشا، محررات شهر الحياة، "عقد الشهرة، شهادة الحياة"، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001، ص 17.

هذا ويمكن الإشارة في الأخير إلى أن التحقيق في المنطقة العمرانية يجري على شاكلة التحقيق في المنطقة الريفية، غير أن الاختلاف يكمن في كون التحقيق في الوسط الريفي ينتج عنه بطاقة عقارية لكل مجموعة ملكية تسمى بطاقة التحقيق العقاري نموذج T7، على العكس من ذلك في المنطقة العمرانية فالتحقيق ينجر عنه مجموعة من البطاقات، من بطاقة الأشخاص الطبيعية والمعنوية نموذج 5T، بالنسبة إلى المالكين الذين خضعوا للتحقيق، أو بطاقة مجموعة الملكية نموذج 4T المجموعات الملكية المثبتة حدودها، أو البطاقات الوصفية للعقارات المبنية نموذج T8 بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة، ويجب أن تحتوي البطاقة هذه على عنوان يضم المعلومات المتعلقة بتعيين مجموع العقار وعلى جدولاً وصفيًا إلى جانب بطاقة حصص الملكية المشتركة نموذج T9¹.

المطلب الثالث:

إتمام عملية المسح وإيداع وثائقها لدى المصالح المختصة.

إن انتهاء عمليات التحقيق وتعيين الحدود وتثبيتها ينجم عنه جملة من الوثائق التي يمكن اعتبارها من الناحية القانونية والفنية إلى جانب الناحيتين الإدارية والاقتصادية الركيزة الطبيعية للسجل العقاري² كونها تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع تفصيل كل جزئياتها.

وقد نصت المادة 8 من الأمر 74/75 على منتجات المسح بقولها: إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية ما يلي:
جدول الأقسام وسجل لقطع الأراضي التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل مالك أو مستغل حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الأخيرين.
مخططات مسح الأراضي.

وستحدد شروط إعداد الوثائق المذكورة أعلاه بموجب نصوص تطبيقية لهذا الأمر³.

1 - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 88.

2 - عبد الغني بوزيتون، المرجع السابق، ص 104.

3 - إن نص هذه المادة يطابق حرفياً ما جاء به نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 62/76، السابق الذكر.

وبعد استجماع كل هذه الوثائق يفترض إتمام إجراءات إيداعها وشهرها لدى مصلحة المحافظة العقارية¹، وهذا هو الإجراء القانوني الذي يشكل همزة وصل بين إدارتي المسح العقاري والمحافظة العقارية²، حيث سنتناول من خلال هذا المطلب، إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية (الفرع الأول)، ثم ترقيم العقارات (الفرع الثاني)، ختاماً بتجسيد الترقيعات عن طريق إنشاء البطاقات العقارية وتسليم الدفتر العقاري (الفرع الثالث).

الفرع الأول:

إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

إن مصلحة مسح الأراضي تودع وثائق المسح الناتجة عن انتهاء عملية المسح العقاري المحتوية على جميع البيانات المستسقة ميدانياً لدى المحافظة العقارية، ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر استلام يحرره المحافظ العقاري بعد فحصه لوثائق المسح الذي له حق القرار في أن يرفض أو يقبل هذا الإيداع أو يرفض الإشهار.

إن المحافظ العقاري بمجرد تسلمه لوثائق المسح يتفحصها من حيث الكمية من وجود مخططات مساحية، سجل مسح الأراضي، جدول الأقسام، جدول الحساب، بطاقات العقارات، أو من حيث النوعية وذلك بأن تكون الوثائق مؤشرة بصفة واضحة مقروءة وتكون محررة بدقة وفقاً للشروط المنصوص عليها، محرراً بذلك محضر التسليم.

ويشترط القانون أن يتضمن هذا المحضر تاريخ الإيداع، تعيين أقسام واسم البلدية والأماكن التي تم مسحها كونه سيكون موضوع إشهار واسع بكل الوسائل عبر كامل التراب الوطني خلال 8 أيام من تاريخ تسليم الوثائق³، على أن يجدد المحضر كل 15 يوم لمدة 4 أشهر كاملة بهدف إعلام الغير وأصحاب الحقوق العينية العقارية بوجود حضورهم لاستلام وثائق ملكيتهم وإثارة الاحتجاجات لمن له مصلحة.

1 - المحافظة العقارية هي مصلحة عمومية، وظيفتها الأساسية حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر، أنشأت بصورة فعلية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/3/2 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري (الجريدة الرسمية العدد 10)، أنظر في ذلك مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، 2008، ص 72.

2 - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 61.

3 - المادة 9 من المرسوم التنفيذي 63/76 السابق الذكر.

يحرر المحضر في ثلاث نسخ، الأولى لرئيس المجلس الشعبي البلدي الذي أجري فيه المسح، والثانية لمدير أملاك الدولة، أما الثالثة فتودع لدى المحافظة العقارية¹.
بعد فحص المحافظ العقاري لوثائق المسح التي تم إيداعها، والاطلاع على العمل المنجز من قبل مصلحة المسح، له أن يرفض هذا الإيداع في الحالات التالية² :
- إيداع وثائق المسح لقسم من البلديات التي تكون عملية المسح فيها تفوق مدتها سنة لم تشمل كل الأجزاء ذلك القسم فيرفض هذا الإيداع على أساس أنه ناقص.
- إيداع وثائق مسح بلدية ما بأكملها، لكن هناك بعض الأقسام من البلدية التي لم يتم مسحها فيرفض الإيداع.
- عندما تقوم مصلحة المسح بمسح بلدية ما ومن خلال أعمالها تسجل أن حوالي 60% من الملكيات مجهولة، فيحرر محضر رفض الإيداع كون عملية المسح لم تحقق الغرض منها وهو تشخيص مجموع الملكيات.

وإذا كانت الوثائق المودعة لدى المحافظ العقاري كاملة بعدما قام بفحصها، يثبت قوله بتحرير محضر التسليم وشهره، ليباشر معالجته بمساعدة الأعوان بعد استدعاء ذوي الشأن أو أصحاب الحقوق للحضور وإحضار كل الوثائق التي تثبت الملكية، مع القيام بالبحوث اللازمة على مستوى المحافظة العقارية لجمع المعلومات المتوفرة فيها ومقارنتها مع الجدول الذي يحتوي على وصف العقارات التي يحوزها على مستوى كل قسم أو كل الأقسام التي كانت موضوع عملية المسح، مع ذكر موقعها ومحتواها وأرقام مخطط مسح الأراضي، لقب واسم المالك الحالي وتاريخ ميلاده ومهنته وموطنه والامتيازات والرهن العقاري والحقوق العينية، والقيود المترتبة على كل عقار³.

وقد يرفض المحافظ العقاري إجراء الشهر إذا كانت الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متطابقة، أو كان مرجع الإجراء الخاص بتسجيل الرهن والامتيازات غير صحيح، أو عدم توافق تعيين الأطراف والعقارات مع البيانات المذكورة في البطاقات العقارية.

1 - بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 61.

2 - بريك الطاهر، المرجع نفسه، ص 63.

3 - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر.

بعد حصر كافة المعلومات وتحديد حقوق الملكية يقوم المحافظ العقاري بعملية أخرى هي عملية الترقيم¹.

الفرع الثاني:

ترقيم العقارات

تهدف دراسة الملفات المودعة بالمحافظة العقارية إلى إعطاء ترقيمات للعقارات المسوَّحة في السجل العقاري أو تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات، وعلى أساس وضعية كل عقار يمنح الترقيم المناسب له الذي يكون إما نهائي وإما مؤقت بأثر رجعي يعود إلى يوم الإمضاء على محضر تسليم الوثائق².

أولاً: الترقيم النهائي:

وقد أوردته الفقرة الأولى من المادة 12 من المرسوم 63/76 السالف الذكر بقولها: "يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية".

فالترقيم النهائي مرتبط بنوعية السند المقدم وحجيته، ومطابقتها للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وعليه يجب أن تكون سندات الملكية المقدمة قانونية³، لكي لا تترك أي مجال للشك بخصوص ملكية العقار المحقق فيه، وبالتالي يكون محل ترقيم نهائي لا يمكن أن يعاد النظر في الحقوق الناتجة عنه إلا عن طريق القضاء⁴.

ثانياً: الترقيم المؤقت:

وهو نوعان:

1/ الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر: ويكون هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي أثبتت التحقيقات الميدانية أن حائزها أو مالكيها الظاهرين يحوزونها حيازة قانونية مستوفية لجميع الشروط القانونية للتي تسمح لهم بتملكها عن طريق التقادم المكسب أي لا تقل الحيازة عن 15 سنة

1 - التعلية 16 السابقة الذكر ص 29.

2 - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 11 و 12.

3 - للتفصيل أكثر حول السندات المثبتة للملكية العقارية أنظر: عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 55.

4 - بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 65.

عند إيداع وثائق المسح بالبلدية مع عدم امتلاك سندات ملكية قانونية¹، كما يطبق هذا الترقيم أيضا على الحائز بسند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل، وكذلك المتحصلين على شهادة الحياة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقا لأحكام القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم².

وتبدأ حساب مدة 4 أشهر من تاريخ الإمضاء على محضر الاستلام الذي يحرره المحافظ العقاري عند تسلمه لوثائق المسح ويصبح الترقيم نهائيا بمرور هذه المدة دون تسجيل أي اعتراض أو سجلت ولكنها رفضت أو سحبت³، مما يحول مالکها إلى صاحب ترقيم نهائي، ويحق له سحب الدفتر العقاري.

. **الترقيم المؤقت لمدة سنتين:** بالنسبة للعقارات التي لا يحوز مالکوها سندات كافية لإثبات الملكية، ولم يتمكن المحافظ العقاري من إبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية أي كل العقارات التي لا يمكن ترقيمها مؤقتا لمدة 4 أشهر أو ترقيمها نهائيا⁴.

الفرع الثالث:

تجسيد الترقيمات

تتجسد الترقيمات التي نسبها المحافظ العقاري للملكيات العقارية حسب الحالات التي رأيناها سابقا في إنشاء بطاقات عقارية، وتسليم الدفتر العقاري.

أولا: إنشاء البطاقات العقارية: البطاقات العقارية هي الوثيقة المطابقة للنماذج المحددة بمقتضى قرار وزير المالية⁵، لكي تظهر النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار المخصصة له، يتم إعدادها على مستوى المحافظات العقارية، وهي ليست على نوع واحد، فحسب ما نصت عليه المادة 20 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 نجد: بطاقات قطع الأراضي (الريفية) نموذج BR1، بطاقات العقارات الحضرية (وهي على نوعين: بطاقات عامة للعقار بنموذج BR2 وبطاقات خاصة للملكية المشتركة بنموذج

1 - أنظر: - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 63/76 السابق الذكر.

- الفقرة 03/02/2 من التعليم رقم 16 السابقة الذكر.

2 - بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 66.

3 - بريك الطاهر، المرجع نفسه، ص 66.

4 - المادة 14 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

5 - قرار وزير المالية المؤرخ في 27/05/1976، المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، الجريدة الرسمية العدد 20.

(BR3)، والبطاقات الأبجدية نموذج BR10، إضافة إلى البطاقات الشخصية المرتبطة مباشرة بنظام الشهر الشخصي¹.

يعد المحافظ العقاري هذه البطاقات كلا بحسب المعطيات المتوفرة لديه، ويمسكها مشكلا بذلك السجل العقاري، ثم يقوم بالتأشير عليها كنتيجة لذلك، كي يتسنى له تسليم الوثائق التي تشهد بحقوق الملاك على العقارات المسوحة².

ثانيا: تسليم الدفتر العقاري: يرتبط الدفتر العقاري ارتباطا وثيقا بالبطاقات العقارية المبينة أعلاه، وهذا ما نصت عليه المادة 18³ بقولها: "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البيانات العقارية".

حيث، ويمقتضى نص المادة 32⁴ الصادر تنفيذا للأمر 73/71⁵ الذي ينص على أنه: "بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي، كما هو منصوص في المادة 25 من الأمر 73/71 يسلم للمالكين دفتر عقاري بدلا من شهادات الملكية، وبشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية"، استعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة، وفي سياق نفس المادة جاءت أحكام الأمر 74/75⁶ والمراسيم التنفيذية المطبقة له، لتقضي بأن يقدم إلى مالك العقار في الأراضي المسوحة دفتر عقاري، تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية⁷.

فالمشرع الجزائري اكتفى بذكر مصطلح الدفتر العقاري مبينا النموذج القانوني الذي يفترض أن يحرر فيه⁸ دون أن يتطرق إلى تعريفه، لكن الفقه الجزائري اجتهد وقدم بعض التعاريف، فهناك من اعتبره: "سندا قانونيا ذو حجية قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية المتعلقة بالعقارات المسوحة"⁹، ومنهم من يعتبره: "سند إداري للملكية يتضمن الملخصات

1 - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 70.

2 - الطاهر بريك، المرجع نفسه، ص 70.

3 - الأمر 74/75 السابق الذكر.

4 - المرسوم رقم 32/73 السابق الذكر.

5 - الأمر 73/71 السابق الذكر.

6 - الأمر 74/75 السابق الذكر.

7 - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 73.

8 - المادة 01 من القرار الوزاري المؤرخ في 27/05/1976 السابق الذكر.

9 - خالد رمول، المرجع السابق، ص 118.

المتعلقة بالحقوق العقارية المرتبطة بالعقارات الممسوحة، وما يرد عليها من تصرفات بعد الإجراء الأول في السجل العقاري"¹.

إذن، يعد الدفتر العقاري وفق الشكل الذي حدده القانون، ويؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود، الذي لا يمحي واليباض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة، كما يجب أن تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة، والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة حتى تكون عملية التأشير واضحة.

يمنع التحشير والكشط، والأغلاط أو السهو وتصحح عن طريق الإحالات، ولا بد أن تكون الكلمات والأرقام المشطوبة عليها، وكذلك الإحالات مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من قبل المحافظ العقاري، حتى تكون كل البيانات واضحة بعيدة عن اللبس والإبهام، ويجب أن يسطر الخط بالحبر بعد كل إجراء، وهذا لتفادي الإضافات والتزوير، ثم يشهد المحافظ العقاري على صحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه، ووضع ختم المحافظة، وفي الأخير وبعد الإنتهاء من إعداد الدفتر العقاري وضبطه، يحفظ بالمحافظة العقارية إلى غاية حضور أصحابه لاستلامه².

وبذلك يعتبر الدفتر العقاري هو الأثر المنتج لعملية المسح العام للأراضي التي تهدف إلى تطهير الأملاك العقارية وتسليم سندات مثبتة للملكية.

1 - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 117.

2 - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 74.

خلاصة الفصل الأول:

تعتبر عملية المسح العام للأراضي عملية ضخمة تقنيا وعمليا وميدانيا، حيث تتطلب جهودات كبيرة على جميع المستويات من الدولة إلى الولاية إلى البلدية إلى الموظف بمصلحة المسح وحتى المواطن العادي الذي يجب عليه تسهيل عمل المكلفين بالعملية ميدانيا حتى تتجح الجزائر في الانتهاء من أشغال هذه العملية المطهرة والمنظمة لجميع الملكيات العقارية على اختلاف أنواعها وأصحابها، رغم تعقيدها.

ومن خلال هذا الفصل الذي حاولنا فيه تحديد كل من ماهية المسح العقاري، والإجراءات المتبعة للقيام به استطعنا أن نتوصل إلى أن:

- المسح عملية فنية وإدارية وقانونية، تتولاها سلطات إدارية مختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها (ملكية عامة للدولة، ملكية خاصة للدولة، ملكية وقفية، أملاك الخواص)، وما يترتب عليها من حقوق، محددة في ذات السياق القيمة التقديرية للأراضي ليسهل على المصالح الجبائية تقدير القيمة الضريبية لكل عقار.

- تبدأ عملية المسح العقاري بتعيين لجنة مختصة تشرف على الأعمال الميدانية وتنتهي بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري، وخلال كل مراحل القيام بالمسح أقر المشرع الجزائري مواعيد محددة لتلقي أي اعتراضات من ذوي المصلحة.

- تعمل عملية المسح العقاري على خلق سجل موحد لمسح الأراضي على كامل التراب الوطني، وحفظه بما يضمن تفعيلها منظمًا لوثائق مسح الأراضي (مخططات ووثائق).

- تنحصر عملية مسح الأراضي في تحديد وحساب المساحات على النطاق التقني والمادي، وتحديد الملكيات العقارية والحقوق العينية العقارية وتعيين أصحابها على النطاق القانوني.

- تنتهي عملية المسح العام للأراضي بتسليم الدفتر العقاري الذي يثبت الملكية ويطهرها مما يساعد على تجسيد سياسة عمرانية هادفة.



الفصل الثاني

الفصل الثاني:

علاقة مخططات مسح الأراضي بمجال التعمير

من أجل تنظيم حركة العمران، ومنح لكل ذي حق حقه في ممارسة النشاط العمراني بما يضمن الالتزام بالقواعد القانونية والمحافظة على الجانب الجمالي للنسيج العمراني، وضع المشرع الجزائري سياسة عامة هدفها تقييد الحركة غير المنتظمة للتوسع العمراني، وتنظيم مختلف الأنشطة العمرانية بما يحقق المصلحة الخاصة دون أن يتعارض مع المصلحة العامة¹.

حيث تجسدت هذه السياسة في جملة القوانين والتنظيمات الصادرة منذ سنة 1990، لاسيما القانون رقم 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير²، والذي يعتبر قاعدة وأساس التهيئة والتعمير في الجزائر إلى يومنا هذا لما تضمنه من قواعد وأدوات فعالة وميدانية حاول المشرع الجزائري من خلالها التماشي مع التغير السياسي والاقتصادي من الاشتراكية إلى الرأسمالية والذي عرفته البلاد في تلك الفترة.

ولربط كل قواعد وأدوات التهيئة والتعمير الصادرة بموجب القانون 29/90 السالف الذكر مع مخططات المسح الصادرة بموجب والأمر رقم 74/75³، ارتأينا أن نعالج هذا الفصل من خلال المبحثين الآتيين حيث نتطرق إلى:

- المبحث الأول: علاقة مخططات مسح الأراضي بمخططات التهيئة والتعمير.
- المبحث الثاني: علاقة مخططات المسح بعقود التعمير

1- شعلان إيمان: "دور الجماعات المحلية في التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، مذكرة مقدمة ماستر، كلية الحقوق، جامعة مولاي الطاهر، سعيدة، الجزائر، 2017، ص 10.

2- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990، المعدل والمتمم بنص القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004.

3- الأمر رقم 74/75، السابق الذكر.

المبحث الأول:**علاقة مخططات مسح الأراضي بمخططات التهيئة والتعمير**

حسب المادة 6 من الأمر 74/75 المذكور أعلاه فإن مخططات المسح هي عبارة عن تمثيل بياني لإقليم البلدية في جميع التفاصيل الخاصة بتقسيماتها إلى قطع. ولإيجاد العلاقة بين هذه المخططات المسحية بمخططات التهيئة والتعمير ارتأينا أن نتطرق من خلال هذا المبحث إلى التعريف بمخططات التهيئة والتعمير في المطلب الأول، ثم البحث عن علاقتها بمخططات مسح الأراضي في المطلب الثاني.

المطلب الأول:**مخططات التهيئة والتعمير**

تتمثل مخططات التعمير أساسا في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS)، حيث برزا هذين المخططين لأول مرة ضمن القانون 29/90 المذكور أعلاه، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004¹ الذي جاء بأحكام جديدة وعقوبات صارمة بخصوص التصدي لظاهرة البناءات غير المشروعة والفوضوية التي تمس بالجانب الجمالي للمدينة، لكنه لو يأت بأبي جديد فيما يخص مخططي التهيئة والتعمير اللذين سنشرع في دراستهما من خلال فرعين على الترتيب.

الفرع الأول:**المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**

من خلال المواد من 16 إلى 30 من القانون 29/90، السابق الذكر المحددة للإطار القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (Plan Directeur d' Aménagement d'Urbanisme) إلى جانب المرسوم التنفيذي 177/91² سنحاول من خلال هذا الفرع أن نعرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ثم نبين محتوياته، وإجراءاته.

أولا) تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: حسب المادة 16 من القانون 29/90 فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد

1- القانون 29/90، السابق الذكر.

2 - المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم 317/05 المؤرخ 10 ديسمبر 2005، الجريدة الرسمية العدد 62، لسنة 2005.

التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن أداة ذات طبيعة قانونية، من حيث أنه قابل للمعارضة من قبل الغير¹، وذات طبيعة تقنية لما يحدده من توجيهات رئيسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية بضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي².

ثانياً) محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: حسب نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 السابق الذكر، فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتضمن المحتويات التالية:

1) التقرير التوجيهي : يقدم فيه ما يلي:

- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي لتراب المعني.
- تحديد نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجهات الخاصة بالنظر إلى التهيئة العمرانية.

- تحديد المدة والمراحل الأساسية لإنجاز هذا المخطط.
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية ولمناطق الواجب حمايتها.
- يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وموقع التجهيزات الكبرى والأساسية .

- يحدد كذلك حماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

وعليه فإن هذا التقرير التوجيهي يعتبر الخطوة الأولى في تحضير المخطط وإعداده حيث يعتبر في جوهره تقرير تمهيدياً يمهد الوضع أحكام وتعليمات هذا المخطط لأنه يعطي صورة واضحة على الإقليم المعني سواء تعلق الأمر ببلدية واحدة أو مجموعة من البلديات.

2) لائحة التنظيم: هذا التقنين أو اللائحة يعد وثيقة أساسية لتجسيد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حيث تسمح بممارسة الرقابة على عمليات وأشغال التهيئة والتعمير

1- المادة 10 من القانون 29/90 السابقة الذكر .

2- المادة 11 من نفس القانون.

كما تعتبر أيضا بمثابة تفتيش أو تنظيم يحدد القطاعات المتمثلة في القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية، القطاعات غير القابلة للتعمير¹.

كما يحدد على لائحة التنظيم ما يلي:

- . جهة التخصيص الغالبة على الأراضي وكذا جملة الأشغال الممنوعة بها.
- . شروط البناء خاصة داخل بعض أجزاء تراب البلدية.
- . الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- . الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.
- . مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية ونوعها.
- . جميع المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية خاصة تلك المناطق التي تقع تحت تصدعات زلزالية، والانزلاق، انهيار التربة والفيضانات.
- . التخصيص الغالب للأراضي وطبيعة السلطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة².

(3) الوثائق البيانية (المستندات البيانية والمخططات): وتتمثل أساسا في جميع التجسيديات التقنية لما جاء به التقرير التوجيهي، حددتها المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91، فدونها لا تكون لعملية الرقابة على الأشغال المتعلقة بالتعمير أية أهمية وتتمثل هذه الوثائق على الأغلب فيما يلي³:

- **مخطط الوضع القائم :** يهدف هذا المخطط إلى توضيح وإبراز ما هو مجمع مشيد من بناءات في وقت إعداده مع تبيان أهم الطرق والشبكات على جميع اختلافاتها.
- **مخطط التهيئة:** يهدف هذا المخطط إلى بيان حدود القطاعات المعمرة وكذا القطاعات القابلة للتعمير وكذا القطاعات القابلة للتعمير في المستقبل وكذا القطاعات غير القابلة للتعمير أبدا.

1 - المواد من 20 إلى 23 من القانون 29/90 السابق الذكر.

2 - مقبلد سعاد: "قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 24.

3 - محمد جبيري: "التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر"، مذكرة ماجستير، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2005، ص

كما يحدد بعض أجزاء الأراضي والمناطق خاصة الساحل والأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية الجيدة.

ويحدد كذلك جميع المناطق والمساحات التي يتدخل فيها مخطط شغل الأراضي.

- **مخطط الارتفاقات:** الذي يعنى بوضع جميع الارتفاقات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

- **مخطط التجهيز:** ويحدد أهم السبل والطرق لإيصال الماء الصالح للشرب ويقوم بتحديد مواقع المنشآت الجماعية ذات النفع العام.

ثالثاً) **إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:** بالاستناد دائماً لما ورد في القانون 29/90 والمرسوم التنفيذي رقم 177/91 على النحو التالي:

1) إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية: يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني، حيث تتضمن هذه المداولة النقاط التالية¹:

- التوجيهات التي تحدد الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التتمية بالنسبة إلى تراب البلدية المقصود.

- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.

2) تبليغ المداولة: يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً للمصادقة عليها التي تنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية².

3) إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط: تختلف الجهة المخولة لها صلاحية إصدار هذا القرار باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك حسب كل الحالات التالية³:

- **الوالي:** إذا كان الإقليم المعني بإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس ولاية واحدة.

1 - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 السابق الذكر.

2 - المادة 3 من نفس المرسوم.

3 - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 السابق الذكر.

- الوزير المكلف بالتعمير مع وزير الداخلية والجماعات المحلية: بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس أقاليم عدة بلديات لولايات مختلفة.

وإذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المراد إعداده يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، فيمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إنجاز هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، وهذا ما أكده أيضا القانون المتعلق بالبلدية.

(4) إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية: كي يتسنى لها الإطلاع على القرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أجل المشاركة¹.

(5) قرار إجراء استقصاء العمومي: يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى التحقيق العمومي وذلك ابتداء من انقضاء مهلة 60 يوما، و يكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية².

ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية طوال مدة هذا التحقيق العمومي و تبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا. يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا مرقما من طرفه وموقعا من قبل المفوض المحقق يسجل فيه يوما بيوم الملاحظات والاعتراضات المكتوبة المتعلقة بإعداد هذا المخطط.

(6) المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بملف كامل، سجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج المتوصل إليها من قبل المفوض المحقق وذلك بعد المصادقة عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليميا الذي بدوره يجمع آراء أعضاء المجلس الشعبي الولائي

1 - أنظر المواد من 6 إلى 9 المرسوم السابق.

2 - المادة 10 من نفس المرسوم.

خلال مهلة 15 يوما الموالية لاستلامه الملف، و بعد هذه الآجال يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمصادقة النهائية وذلك حسب الحالات التالية¹:

- بقرار من قبل الوالي
- بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين.
- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير.

وبعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتم تبليغه² إلى كل من:

- الوزير المكلف بالتعمير.
- الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- مختلف المصالح الوزارية المعنية.
- مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.
- الغرف التجارية، والغرف الفلاحية.

الفرع الثاني:

مخطط شغل الأراضي

من خلال المواد من 31 إلى 38 من القانون 29/90، والمرسوم التنفيذي رقم 178/91³، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005⁴، سنتناول في هذا الفرع تعريف مخطط شغل الأراضي (Plan d'Occupation des Sols)، ومحتوياته ثم إجراءاته في مختلف النقاط الآتية.

1 - المادة 15 من والمرسوم التنفيذي رقم 177/91، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادق عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، السابق الذكر.

2 - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 السابق الذكر.

3- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991.

4- المرسوم 178/91 السابق الذكر.

أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي:

حسب نص المادة 31 من القانون 29/90¹، فإن مخطط شغل الأراضي "هو أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء من حيث الشكل الحضري للبنىات، الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المكعب من الأحجام وكل ذلك في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير".

ثانياً: محتوى مخطط شغل الأراضي:

قد حددت المادة 38 من القانون 29/90 المعدل والمتمم محتوى مخطط شغل الأراضي بقولها "يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية" وحسب نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 فإن مخطط شغل الأراضي يتكون من جزئين أساسيين: أولهما يتمثل في الوثائق المكتوبة التي تضم مذكرة تقديم ولائحة تنظيم، وثانيهما الوثائق البيانية (المستندات).

1: الوثائق المكتوبة: وتضم:

- **مذكرة تقديم :** وتبرز فيها مطابقة ما يتضمن مخطط شغل الأراضي مع الضوابط التي حددها المخطط التوجيهي وبرنامج التنمية للبلدية أو البلديات المطبق فيها .
- **لائحة التنظيم :** لها أهمية بالغة خاصة بالنسبة للوثائق البيانية حيث تتضمن ما يلي²:
 - مذكرة تثبت تلاءم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والبرامج المعتمدة للبلدية أو البلديات المعنية حسب آفاق التنمية والتطورات المتعلقة بها.
 - القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء الأرض كما أشار إليها القانون 29/90 وخاصة نوع المباني المرخص بها أو المحظورة وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض ومعامل ما يأخذ من الأرض.

(2) الوثائق البيانية: أو ما يسمى بالمستندات البيانية.

إن إعداد هذه الوثائق يتم على النحو التالي¹ :

1 - المادة 31 من القانون 29/90 السابق الذكر.

2 - الفقرة الأولى المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 السابق الذكر.

أ/ مخطط بيان الموقع (plan de situation): حيث يحدد من خلاله موقع وحدود مختلف المناطق في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يبين كل موقع حسب طبيعته سواء كانت منطقة عمرانية أو غير ذلك، ويكون مخطط بيان الموقع بمقياس (1/2000 أو 1/5000).

ب/ مخطط طبوغرافي (plan de topographe): حيث يتم من خلال هذا المخطط توضيح الحركة الطبوغرافية حيث يوضح مختلف مخططات السكك الحديدية ومجري المياه إلى غير ذلك ويكون بمقياس قدره (1/500 أو 1/1000).

ج/ الخارطة: يبين من خلالها المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك وتكون هذه الخريطة بمقياس قدره (1/500 أو 1/1000).

د/ مخطط الواقع العام: يوضح بدوره وبصورة عامة المجال المشيد حالياً إضافة إلى مختلف الارتفاعات ومختلف الشبكات المختلفة.

هـ/ مخطط التهيئة العامة: حيث يعتبر هذا المخطط وثيقة أساسية للملف من خلالها تم تحديد ما يلي:

- المساحات العمومية والخضراء الواجب حمايتها نظراً لخصوصيتها.
- يوضح خطوط مرور الطرق مع إبراز ما تتحمله الدولة وفقاً لما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- وأيضاً توضيح ما تتحمله الجماعات المحلية.
- يبين وضع مختلف المناطق القانونية المتجانسة.
- يبين موقع إقامة التجهيزات ومختلف المنشآت العمومية أي ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية ويكون مخطط التهيئة العامة بمقياس قدره (1/500 أو 1/1000)

و/ مخطط التركيب العمراني: حيث يحدد الشكل العمراني مع احترام شكل شغل الأراضي ويتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم وبصفة عامة تسمح هذه الوثيقة بتحديد المناطق التي يتدخل فيها مخطط شغل الأراضي بتحديد حقوق وكيفية استغلالها إضافة إلى

مجال تطبيق قواعد التعمير وكل هذا من أجل تجسيد عملية الرقابة على مختلف الأنشطة العمرانية ويكون هذا المخطط بمقياس قدره (1/500 أو 1/1000).

تجدر الإشارة في هذا الصدد إلى بيان أن كافة هذه المسائل والمحتويات في الحقيقة حددها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا أن مخطط شغل الأراضي نظرا لأهميته وعلاقته بالمخطط التوجيهي قام بالتفصيل وبدقة أكثر¹.

ثالثا: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي: يتم إعداد مخطط شغل الأراضي بمداولة من المجلس الشعبي البلدي في حالة بلدية أو المجالس الشعبية البلدية في حالة عدة بلديات وبأغلبية الأصوات، وهذا بمبادرة من رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتحت مسؤوليتهم²، ويعهد بانجازه إلى مكاتب دراسات متخصصة ومعتمدة، وهذا تحت إشراف ومراقبة المصالح البلدية التقنية ومديرية التعمير والبناء لوزارة التجهيز التهيئة.

ترسل نسخة من المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة على محيط تدخل مخطط شغل الأراضي استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة التقديم ومخطط يعين التراب الذي يشمل المخطط، وينشر قرار المصادقة لمدة شهر في مقر البلدية³.

تتم المداولة من خلال ما يلي:

* تذكرة بالحدود المرجعية للمخطط وتذكرة بالتوجيهات العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتنتشر لمدة شهر في البلدية.

* مشاورات الإدارات العمومية والمصالح والهيئات بعد المداولة تبعث نسخة للوالي.

* تحديد محيط التدخل إذا كان المخطط تابع داخل تراب:

- يغطي مجال تابع لبلدية واحدة فإن التحديد يكون من طرف الوالي.
- يغطي مجال تابع لعدة بلديات أو ولايات فالتحديد يكون من طرف قرار مشترك بين وزير التعمير ووزير الداخلية والجماعات المحلية، فالمخطط يندرج ضمن التهيئة العمرانية⁴.

كما تتم الدراسة عبر حالتين⁵:

1- مقياد سعاد، المرجع السابق، ص 24.

2 - المادة 34 من القانون 29/90 السابق الذكر.

3- المادة 3 من المرسوم التنفيذي 178/91 السابق الذكر.

4 - المادة 2 من نفس المرسوم.

5 - المواد من 4 إلى 7 من نفس المرسوم.

(1) إذا كان المخطط يغطي تراب بلدية واحدة فان الهيئة المكلفة بالدراسة هي مكاتب دراسات خاصة.

(2) إذا كان مخطط يغطي تراب أكثر من بلديتين فان الهيئة المكلفة بالدراسة هي مؤسسة عمومية مشتركة.

بعد اشتراك أكبر من المعنيين بالمخطط فان القانون يجبر ويلزم البلدية بالمشاركة بحيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي والمؤسسات المعنية بمشاوره جميع الجمعيات والمصالح المعتمدة وهذا الإعلام يقوم به رئيس المجلس الشعبي البلدي للأشخاص المختصين عن طريق رسالة مضمونة بوصول استلام بمهلة 15 يوم، حيث تتمثل الهيئات المعنية بالمشاركة في:

مصالح التعمير، مصالح الفلاحة، مصالح الري، مصالح النقل، مصالح السكن، مصالح المواقع الأثرية والطبيعية، مصالح البريد والمواصلات، مصالح التنظيم الاقتصادي الجمعيات المحلية، ورؤساء الغرف التجارية¹.

بعد مشاورة المصالح المعنية تأتي المشاورة الشعبية على سبيل التحقيق العمومي والذي تتم خلال 45 يوما ويعين مكان التحقيق والمحقق المفوض ومدة التحقيق وسجل التحقيق والذي يجب أن يكون مرقما من طرف رئيس البلدية².

بعد التحقيق تأتي مرحلة المصادقة حيث يتكون ملفها من الوثائق التالية³:

* مداولة المجلس الشعبي البلدي.

* رأي المجلس الشعبي الولائي.

* سجل الاستقصاء العمومي.

بعد استحضار الملف المذكور وبعدها يعدل مشروع مخطط شغل الأراضي بعد عملية التحقيق يصادق المجلس الشعبي البلدي على المخطط ويبلغ لكل من الوالي أو الولاية المختصون محليا، المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، مصالح الفلاحة والمصالح التجارية⁴.

1- المادة 8 من المرسوم 178/91 السابق الذكر.

2 - المادة 10 من نفس المرسوم.

3- المادة 14 من نفس المرسوم.

4- مقيلد سعاد، المرجع السابق، ص 24.

المطلب الثاني:

علاقة المخططات المسحية بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط

شغل الأراضي.

استنادا لدراستنا السابقة، يتضح أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي هما قاعدة وجوهر كل عمليات البناء من خلال توضيحهما المفصل للأراضي القابلة للتعمير، وغير القابلة للتعمير، وقد اعتمد عليهما المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم في تنظيم النشاطات العمرانية داخل الأقاليم المحلية.

لكن هذين المخططين لا يمكنهما أن يتما بطريقة صحيحة ومنتجة لآثارها إلا إذا ارتكزا على المخططات المسحية التي تعتبر المرجع الأساسي لهما.¹

الفرع الأول:

العلاقة من حيث الهدف

رغم أن المشرع الجزائري لم ينطق صراحة بالعلاقة الرابطة بين المخططات المسحية ومخططات التعمير في فحوى النصوص القانونية المنظمة لكل منهما من حيث الهدف، لكننا إذا حاولنا أن نتمعن في مضمون المادتين 2 و 4 من الأمر رقم 74/75²، واللتين تتصان على ما يلي:

المادة 2: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

المادة 4: "يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي".

ومضمون المادتين 1 و 11 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير³، فإنه يمكننا أن نستنتج العلاقة التكاملية بين أهداف المخططات المسحية الرامية إلى تطهير وجرد لكافة الأملاك العقارية، مما يساعد على تجسيد مخططات التعمير الرامية إلى ضبط

1 - المادة 24 من المرسوم التنفيذي 62/76 السابق الذكر.

2- الأمر رقم 74/75 السابق الذكر.

3 - المادتين 1 و 11 من القانون 29/90 السابق الذكر.

التوجهات الأساسية لتهيئة وتعمير الأراضي، فلا يمكن تصور التحكم في تعميم العقار بجميع أنواعه من خلال فصل مناطق التوسع العمراني عن المناطق الفلاحية والمناطق الصناعية والمناطق المحمية، وفرض الرقابة على مختلف النشاطات العمرانية، وتهيئة الإقليم وتحقيق تنميته المستدامة من خلال تجسيد مدن جديدة تتوافق والمعايير العالمية، دون تطهير للعقار وحيازته على جميع الوثائق الصحيحة المثبتة للملكية.

الفرع الثاني: العلاقة من حيث التخطيط والإنجاز

من خلال تمعننا لنصوص المواد المنظمة لعمليتي المسح العام للأراضي والتعمير لاسيما:

المادة 6 من الأمر رقم 74/75¹، والمادة 16 من المرسوم التنفيذي 62/76²، والمادتين 17 و32 من القانون 29/90 السابق الذكر، نجد أن كلا منهما تتجسدان في شكل مخططات طبوغرافية تعطي التمثيل البياني لإقليم بلدية معينة، كما تتجزأ بمعية المختصين التقنيين والمهندسين المتخصصين في الهندسة المعمارية والمدنية³، لكن المخططات الخاصة بمصالح المسح أشمل وأدق وأسبق من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، لأن المشرع الجزائري قد أسند صراحة إعداد مخططات التهيئة العمرانية لمخططات المسح العام للأراضي، جاعلا هذه الأخيرة المرجع الأساسي الذي يمنع من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ما لم يتم الاتصال بالمصلحة المكلفة بالمسح العام للأراضي وذلك من خلال نص المادة 24 من الأمر رقم 74/75، والتي تنص على: "إن العمليات الطبوغرافية أو الطبومترية وعمليات التحقيقات العقارية التي تتطلبها أشغال الإصلاح الريفي أو ضم الأراضي أو التهيئة العمرانية، يجب القيام بها بالاتصال مع المصلحة المكلفة بإعداد مسح الأراضي وتدرج في برامج الأشغال المساحية المنوى الشروع فيها".

1 - المادة 06 من الأمر 74/75 السابق الذكر.

2 - المادة 16 من المرسوم التنفيذي 62/76 السابق الذكر.

3 - القانون 29/90 السابق الذكر.

المبحث الثاني:

علاقة مخططات المسح بعقود التعمير

يعتبر القانون 29/90 في مواده من 50 إلى 69، هو الإطار القانوني المحدد لمختلف عقود التعمير، إلى جانب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها¹، الملغي صراحة للمرسوم التنفيذي رقم 176/91²، ومن خلال ذلك سنحاول أن نتطرق في هذا المبحث إلى مطلبين هما:

- المطلب الأول عقود التعمير
- المطلب الثاني: علاقة المخططات المسحية برخص وشهادات التعمير

المطلب الأول: عقود التعمير

يقصد بعقود التعمير حسب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، تلك الوثائق المتمثلة في كل من شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم. لكن هذه الوثائق لا تعني الهياكل القاعدية التي تحمي بسرية الدفاع الوطني، والهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات³.

إن مجموعة هذه الرخص والشهادات التي يلتزم كل شخص ذو مصلحة بطلبها من الجهة الإدارية المختصة قبل الشروع في أي عمل وارد على عقار مبني أو غير مبني، هي عبارة عن قرارات فردية، جعلها المشرع في يد الإدارة المانحة لها ليتمكنها من بسط رقابتها على عمرانها⁴، ولتسليط الضوء عليها ارتأينا أن ندرسها وفق فرعين يتضمنان الرخص والشهادات على الترتيب.

1- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07.

2- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 السابق الذكر.

3- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر.

4- بزغيش بويكر: "منازعات العمران"، أطروحة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2017، ص 19.

الفرع الأول:

رخص التعمير

تتمثل في ثلاث رخص أوردها المشرع الجزائري في القانون 29/90 والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 كما يلي: رخصة التجزئة، رخصة البناء، رخصة الهدم.

أولا) رخصة التجزئة: جاء في مضمون المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 أنه: "تشتت رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية".

يتضح من هذا النص أنه ليست كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة بل هناك معايير تضبط العملية حتى تكون خاضعة للرخصة فلا بد من تقسيم ملكية عقارية واحدة تشكل وحدة عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع وتستعمل هذه القطع الناتجة لتشييد بناية.

- **إجراءاتها:** تتلخص إجراءات رخصة التجزئة في الخطوات التالية:

- تقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة وفقا للنموذج التنظيمي ويوقع عليه، مرفقا بنسخة من عقد الملكية، أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا¹.

- يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على مجموعة من المخططات والتصاميم اللازمة²، حيث يتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها³، كما يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به، في جميع الحالات، في خمس (5)

1 - المادة 8 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

2 - المادة 9 الفقرة الأولى من نفس المرسوم.

3 - المادة 9 الفقرة 2 من نفس المرسوم.

نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويودع مقابل وصل تسليم عند الشباك الوحيد للبلدية (المصالح التقنية للبلدية)¹.

ثانياً) رخصة البناء: وهي أهم وثيقة عمرانية للمحافظة على النسق والنسيج العمراني وكذا محاربة البناء الفوضوي، وقد وردت في المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 كما يلي: " يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الوجه والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقاً لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون 29/90".

فحسب نص المادة أعلاه فإن رخصة البناء هي عبارة عن إذن أو ترخيص إداري مسبق تسلمه الجهة الإدارية المختصة لكل من يقبل على إحدى عمليات البناء بعد التأكد من احترام البناء لقواعد التهيئة والتعمير من استيفاء الملف لكل الوثائق اللازمة.

- إجراءاتها: نختصرها فيما يلي:

- يتقدم صاحب الطلب والمتمثل في صاحب الملكية أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها إلى المصالح المعنية، لطلب رخصة البناء وفق النموذج المرفق بالمرسوم موقع عليه².
- يرفق صاحب الطلب بنسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 25/90، أو توكيلاً طبقاً لأحكام الأمر 58/75، أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية، أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً بالإضافة لملف إداري وآخر يتعلق بالهندسة المعمارية والثالث إداري مدعّمين بمجموعة من المخططات والتصاميم اللازمة لتسهيل إجراءات منح الرخصة³.
- يجب إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية والمدنية، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري والمهندس المدني كلا

1- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر..

2- المادة 42 من نفس المرسوم

3- المادة 43 من نفس المرسوم.

بحسب اختصاصه، اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها¹، كما يرسل طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به، في جميع الحالات، في ثلاث (3) نسخ بالنسبة للسكنات الفردية، وثمان (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويودع مقابل وصل تسليم عند الشباك الوحيد للبلدية (المصالح التقنية للبلدية).

ثالثا) رخصة الهدم: بالرجوع لنص المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 التي تنص على أنه: " طبقا لأحكام المادة 60 من القانون 29/90 المذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأي عملية هدم، جزئية أو كلية، لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 04/98، نجد أن نطاق هذه الرخصة ضيق جدا لأنه ينحصر إلا في البنايات المحمية بموجب القانون رقم 04/98، وحسب الأستاذ لعويجي عبد الله فرخصة الهدم هي: " قرار إداري صادر عن الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء محميا بأحكام القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي"².

- إجراءاتها: نوجزها في النقاط التالية:

- تقديم طلب من المعني حسب النموذج المرفق في المرسوم حيث يوقع عليه ويرفقه بنسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في القانون 25/90، أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر 58/75، أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية، أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا³.

- يجب إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية والمدنية، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري والمهندس المدني كلا بحسب اختصاصه، اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها⁴، كما يرسل طلب رخصة الهدم والوثائق المرفقة به، في جميع الحالات، في ثلاث

1- المادة 44 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

2- عبد الله لعويجي: النظام القانوني لرخصة الهدم، مجلة البحث للدراسات الأكاديمية في ظل المرسوم التنفيذي 19/15، العدد التاسع، جوان 2016، ص 377.

3- المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

4 - المادة 73 من نفس المرسوم.

(3) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويودع مقابل وصل تسليم عند الشباك الوحيد للبلدية (المصالح التقنية للبلدية)¹.

الفرع الثاني:

شهادات التعمير

تندرج الشهادات العمرانية هي كذلك ضمن عقود التعمير التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 19/15، تطبيقاً لما جاء به القانون، وتتمثل في: شهادة التعمير، شهادة التقسيم، شهادة المطابقة.

أولاً: شهادة التعمير: بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور أعلاه، تعتبر شهادة التعمير وثيقة تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية.

- إجراءاتها: نوجزها في النقاط التالية²:

- يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني.
- يرفق طلب شهادة التعمير بطلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب، واسم مالك الأرض، وتصميم حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية، وتصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.
- يودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة في نسختين (2) في مقر المجلس الشعبي البلدي (الشباك الوحيد للبلدية المعنية) مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم.

ثانياً: شهادة التقسيم: استناداً لما ورد في نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور أعلاه، تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، كما يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية، أو بسند إداري كشهادة المطابقة أو غيرها.

- إجراءاتها: نختصرها في النقاط التالية:

- يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الذي يرفق نموذج منه ويوقع عليه.

1 - المادة 73 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

2 - المادة 3 من نفس المرسوم.

- يجب على المعني أن يدعم طلبه: إما بنسخة من عقد الملكية، وإما بالتوكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً¹.
- يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، و يشتمل على الوثائق المتمثلة في مجموعة المخططات والتصاميم الخاصة بالقطعة الأرضية محل التقسيم، مؤشراً على كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذين يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها².
- يرسل طلب شهادة التقسيم و الوثائق المرفقة به في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض، ويودع لدى مصالح الشباك الوحيد للبلدية مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم³.

ثالثاً) شهادة المطابقة: بالاستناد لنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور أعلاه فإنه يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

- إجراءاتها: نختصرها كما يلي:

- يعد طلب شهادة المطابقة من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني. وتجدر الإشارة إلى أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصاً لوظائف اجتماعية و تربوية، أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية⁴.
- يودع المستفيد من رخصة البناء، خلال أجل 30 يوماً ابتداء من تاريخ الابتداء من الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين (2)، يشهد على الانتهاء من الأشغال بالنسبة

1 - المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر.

2 - المادة 35 من نفس المرسوم.

3 - المادة 36 من نفس المرسوم.

4 - المادة 65 من نفس المرسوم.

للبنائيات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)، بالنسبة للتجهيزات والبنائيات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنائيات المستقبلية للجمهور، وذلك في مقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، حيث ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة¹.

- يودع طلب شهادة المطابقة والملف المرافق له لدى مصالح التعمير، البناء والسكن لدى الشباك الوحيد للبلدية.
- يمكن أن يتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل، حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء، وذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله.

المطلب الثاني:

علاقة المخططات المسحية برخص وشهادات التعمير

إن صدور المرسوم التنفيذي رقم 19/15، الملغي صراحة للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، قد جاء بمبادئ وأحكام جديدة فرضت نفسها على خلق الترابط بين مخططات المسح العام للأراضي ومجال إعداد رخص وشهادات التعمير.

الفرع الأول:

العلاقة العامة بين المخططات المسحية ورخص وشهادات التعمير

كما رأينا سابقا، فإن أي تعديل لحق ملكية عقارية معينة مهما كان صنفها يكون بموجب وثائق المسح²، وكم من مالك لمساحة ما قام بتعديل ملكيته سواء كان ذلك بالزيادة أو بالنقصان، مع العلم أن أي حق للبناء إنما يمارس على ملكية العقارات، وهنا تبرز العلاقة بين مختلف رخص وشهادات التعمير المعدة من طرف الهيئة المختصة على سبيل عقود التعمير وبين مخططات المسح العام الواردة على الملكيات التي ستستخرج بشأنها

1 - المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر.

2 - الأمر 74/75 السابق الذكر.

عقود التعمير. وكما رأينا أيضا في كل إجراءات إعداد عقود التعمير، فإن أي طلب لرخصة أو شهادة للتعمير من الجهات المعنية إنما يشترط ضرورة إرفاقه بنسخة من عقد الملكية¹، وهذا الأخير إلا نتيجة استيفاء كل إجراءات المسح العام للأراضي.

الفرع الثاني:

العلاقة المباشرة بين المخططات المسحية ورخص وشهادات التعمير

بالرجوع للفقرة الأخيرة من نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المذكور سابقا والمتعلقة بملف طلب رخصة التجزئة حيث جاء فيها بأنه: "...يتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية والتعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها".

وكذلك نص الفقرة الأولى من المادة 35 من نفس المرسوم التنفيذي والمتعلقة بملف طلب شهادة التقسيم حيث جاء فيها بأن: "يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشتمل على الوثائق المذكورة أدناه مؤشرا عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها".

نجد المشرع الجزائري قد أقر صراحة بضرورة تأشير مهندس المسح على الملف التقني لطلب كل من رخصة التجزئة وشهادة التقسيم تقاديا لحدوث أي إشكال مستقبلي لأن المبدأ الذي تفرضه كل من التجزئة والتقسيم حسب دفتر الشروط الملحق بكل منهما، هو تقييد ملاك الحصص الآخرين بتغيير الوحدة العقارية من وحدة أصلية إلى عدة وحدات جديدة، وفي حالة تحديد المساحة القابلة للبناء بالنسبة لقطعة أرضية معينة، يتم احتساب المعاملات على أساس ما ورد في مخططات المسح، رغم زيادتها الناتجة عن التوسعات غير الشرعية التي يقوم بها الملاك².

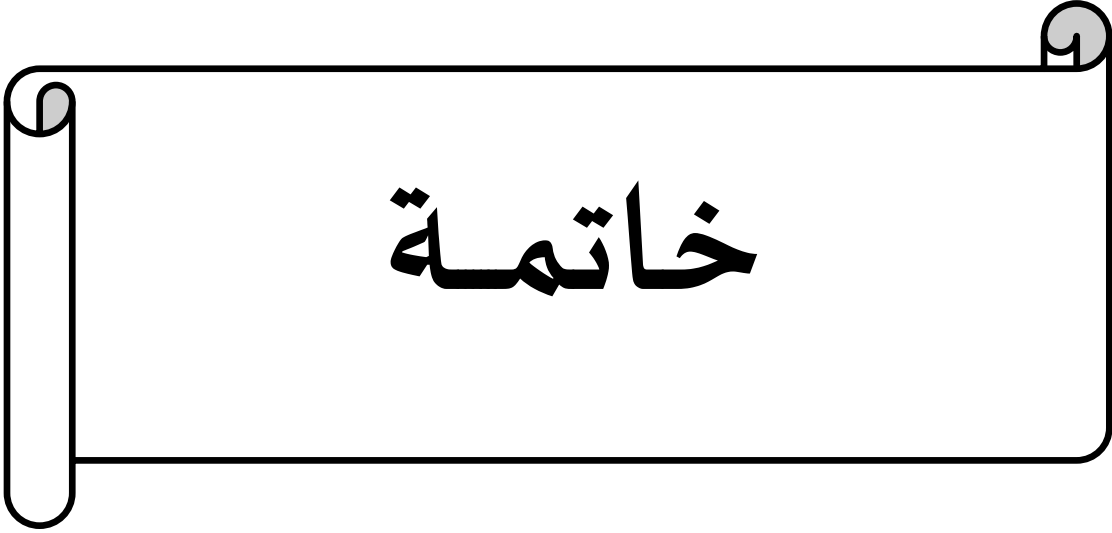
1 - المرسوم 19/15 السابق الذكر.

2 - راجع المادة 47 من القانون رقم 21/04 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 (الجريدة الرسمية العدد 85 لسنة 2005) حيث كرست إمكانية تسوية المساحات الزائدة بموجب عمليات المسح العام للأراضي.

خلاصة الفصل الثاني

من خلال دراستنا للفصل الثاني من هذه الدراسة والذي حاولنا أن نحدد فيه العلاقة الترابطية بين مخططات المسح العام للأراضي مع مخططات التعمير المحصورة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي من جهة، ومع عقود التعمير المحصورة في شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم من جهة أخرى، تبين لنا أنه لا يمكن الغنى عن إحداها دون الأخرى، فكل مخطط وكل رخصة وكل شهادة وظيفته العقارية في التطهير والتنظيم والرقابة على المجال الإقليمي الذي تنصب عليه العملية.

فلا يمكن التكلم عن التعمير إلا إذا كان العقار منظم من حيث سندات إثبات الملكية، كما أنه لا يمكن إعداد مخططات التعمير بصورة تضمن تحديد الملكيات وأصحابها، فزمانها يكون محددًا في مخططات المسح، وفي نفس الوقت لا يمكن لمخططات المسح التطرق إلى حقوق البناء وكيفيات ممارستها لأن ذلك يتجسد في المخططات العمرانية. هذا من جهة، ومن جهة ثانية، لا يمكن إعداد وتسليم أي رخصة أو شهادة للتعمير دون الرجوع للقياسات المتوفرة في المخططات المسحية لأن من مهام هذه الأخيرة ضبط مساحات البلدية بكاملها.



بعدها قمنا بدراسة موضوع " دور مخططات المسح في مجال التعمير"، حيث من خلاله حاولنا أن نعرف بعملية المسح العقاري ونبين إجراءاتها منذ استصدار الوالي لقرار انطلاقها إلى غاية تتويجها بالدفتري العقاري الذي يعتبر سند رسمي أعطاه المشرع الجزائري القوة الثبوتية في تحديد الأملاك العقارية المختلفة.

بالإضافة إلى ذلك، حاولنا إبراز الدور الفعال لعملية المسح العام للأراضي وكيف تساهم في تحقيق مجال إقليمي عمراني منظم بتطهيرها وإثباتها لمختلف الملكيات العقارية، وذلك من خلال استخراج واستنتاج العلاقة التكاملية بين المخططات المسحية والآليات العمرانية التي تنقسم إلى مخططات التهيئة والتعمير من جهة، وعقود التعمير من جهة أخرى.

وأمام هذه الدراسة المتواضعة، استطعنا أن نتوصل إلى النتائج التالية:

- المسح هو عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق.
- ينحصر نطاق عملية مسح الأراضي في تحديد وحساب المساحات كنطاق تقني ومادي لها، وتحديد الملكيات العقارية والحقوق العينية العقارية وتعيين أصحابها كنطاق قانوني لها.
- تمر عملية المسح بإجراءات دقيقة بداية من أعمال تحضيرية، حيث تتم هذه الإجراءات على مستوى المكاتب، وتتطلب جملة من الأعمال الواجب القيام بها لتهيئة الأرض الخصبة لمباشرة عمليات المسح، ابتداء من صدور قرار الوالي الذي يرمي لافتتاح العملية، ثم تأسيس لجنة المسح، وأخيرا ضبط حدود البلدية المعنية بالمسح.
- بعد تمام الإجراءات التحضيرية للمسح تأتي المرحلة الميدانية لها، حيث تتمثل في إجراء عملية التحديد ووضع حدود البلدية المعنية بالمسح، ليأتي بعد ذلك التحقيق العقاري الذي يعاين حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المتعلقة به، بهدف تجسيد الحدود.
- بعد الانتهاء من عمليات التحقيق وتعيين الحدود وتثبيتها ينجم عن المسح جملة من الوثائق الرسمية الحائزة على القوة الثبوتية للملكية العقارية، والتي يفترض أن تودع وتشهر لدى مصلحة المحافظة العقارية لإنشاء البطاقات العقارية وتسليم الدفتري العقاري.

خاتمة

- يعتبر الدفتر العقاري هو الأثر المنتج لعملية المسح العام للأراضي التي تهدف إلى تطهير الأملاك العقارية وتسليم سندات مثبتة للملكية.
 - تتجسد سياسة الدولة في تنظيم مجالها العمراني في أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، إلى جانب اعتمادها على مجموعة من الرخص والشهادات العمرانية والمتمثلة على سبيل الحصر في: شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، ومن خلالها تساهم في ضبط مختلف الأنشطة العمرانية .
 - تعتبر المخططات المسحية المرجع الأساسي لكل من مخططات التهيئة والتعمير وعقود التعمير لأنه يستحيل تحقيق تعمير منظم دون عقار منظم وملكية عقارية مثبتة بسند رسمي صحيح، وهذا ما تسعى لتحقيقه عملية المسح العام للأراضي.
- وبعد دراستنا لدور مخططات المسح في مجال التعمير في التشريع الجزائري، وأمام ما رصدناه من نتائج لهذا البحث فإننا توصلنا إلى جملة من الملاحظات نقدمها الآن كتوصيات، وهي تتجلى فيما يلي:
1. ضرورة توفير آليات حديثة ومتطورة تسرع في عملية مسح الأراضي على مستوى كل التراب الجزائري، وقياسات دقيقة ومفصلة لا عامة وشاملة، لأن هذه عملية مسح الأراضي تبقى هي المرجع الأساسي في إعداد مخططات التهيئة والتعمير خاصة عندما يتعلق الأمر بمساحات كبيرة من البلديات وليس قياس القطع ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.
 2. ضرورة وضع قانون صريح يربط العلاقة بين الإدارة المكلفة بالمشح العام للأراضي والبلدية، لأن كلاهما مكلف بتحديد بيانات دقيقة على إقليم تراب البلدية مما يؤدي إلى التكامل بين وظيفتهما، فإدارة المسح مكلفة بتعيين مواصفات العقارات وحدودها والوضعية القانونية لها مع تحديد ملاكها، وإدارة البلدية مكلفة بتحديد حقوق البناء وكيفيات ممارستها ومعامل شغل الأراضي، والتنسيق بين الوظيفتين يضمن تفاذي العديد من المنازعات.
 3. يجب الرجوع إلى إدارة المسح بخصوص عقود التعمير حتى يكون تطابق بين الواقع وكافة الوثائق والسندات.

خاتمة

4. لا بد من تنسيق بين الجهات المعنية بالحفظ العقاري وتحيين كافة الوثائق حتى تصبح تتماشى والواقع.
5. يجب على إدارة المسح أثناء عمليات المسح وتأسيس العقاري وإعداد مخططات تتماشى والعمران من حيث المساحة والحدود حتى لا يقع إشكال أثناء ترقيمها.



المصادر والمراجع

أولاً: النصوص التشريعية والتنظيمية:

I. القوانين والأوامر:

- ❖ الأمر رقم 73/71 مؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97.
- ❖ الأمر رقم 74/75 مؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92 المعدل والمتمم.
- ❖ القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 49.
- ❖ القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990.
- ❖ القانون رقم 21/04 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية العدد 85 لسنة 2005.
- ❖ القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية العدد 15.
- ❖ القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 29/90 الجريدة الرسمية العدد 51.

II. المراسيم:

- ❖ المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية العدد 26.
- ❖ المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية العدد 15.
- ❖ المرسوم رقم 62/76 مؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام الجريدة الرسمية العدد 30 لسنة 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم 400/84 مؤرخ في 24/12/1984، الجريدة الرسمية العدد 71.

قائمة المصادر والمراجع

- ❖ المرسوم رقم 63/76 مؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 30 لسنة 1976، المعدل والمتمم.
- ❖ المرسوم 210/80 مؤرخ في 1980/09/13 يعدل ويتمم المرسوم رقم 63/76 مؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 38.
- ❖ المرسوم 500/82 المؤرخ في 1982/12/25 والمتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي وحماية الإشارات النصب والمعالم، الجريدة الرسمية العدد 55.
- ❖ المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/3/2 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية العدد 10.
- ❖ المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية العدد 26.
- ❖ المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 26.
- ❖ المرسوم الرئاسي رقم 440/92 المؤرخ في 1992/12/02، المتضمن الموافقة على اتفاق القرض رقم 3488 الموقع في 05 أوت 1992 بواشنطن بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الدولي للإنشاء والتعمير لتمويل مشروع الوثائق العقارية العامة الجريدة الرسمية العدد 87.
- ❖ المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/7/27 المتعلق بكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/4/27 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية العدد 51.
- ❖ المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 2000/5/24 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغائبة الوطني، الجريدة الرسمية العدد 30.
- ❖ المرسوم التنفيذي رقم 138/05 المؤرخ في 2005/09/10 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 178/91، الجريدة الرسمية العدد 62.

- ❖ المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية العدد 26.
- ❖ المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07.
- ❖ المرسوم التنفيذي رقم 234/89 مؤرخ في 19 ديسمبر سنة 1989، المتضمن إنشاء وكالة وطني لمسح الأراضي الجريدة الرسمية العدد 54 لسنة 1989، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/ 92 مؤرخ في 12 فبراير سنة 1992، الجريدة الرسمية العدد 13.

III. القرارات

- ❖ قرار وزير المالية المؤرخ في 27/05/1976، المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، الجريدة الرسمية العدد 20.

ثانيا: التعليمات والمذكرات

- ❖ التعلية رقم 16 مؤرخة في 24/05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، ص 22.

ثالثا: المؤلفات:

- ❖ بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- ❖ حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2003.
- ❖ خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلدة، الجزائر، 2001.
- ❖ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.

- ❖ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
- ❖ عبد الله لعويجي: النظام القانوني لرخصة الهدم، مجلة البحث للدراسات الأكاديمية في ظل المرسوم التنفيذي 19/15، العدد التاسع، جوان 2016.
- ❖ عبد المنعم فرج الصدة، الملكية في قوانين البلاد العربية، دار الفكر دون تاريخ طبع، الفقرة 300.
- ❖ عمر حمدي باشا - نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام- دار هومة- الجزائر - طبعة 2004 .
- ❖ عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، 2002.
- ❖ عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، "عقد الشهرة، شهادة الحيازة"، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001.
- ❖ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، 2008
- ❖ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الطبعة الثانية، الجزائر، 2010.
- ❖ نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2009.
- رابعا: الأبحاث والمقالات المتخصصة:**
- ❖ جميلة فسيح: "المسح العقاري والآليات الموازية للتطهير العقاري"، مجلة الفقه والقانون، المملكة المغربية، العدد 25، 2014.
- ❖ عمار بوضياف: "المسح العقاري وإشكالاته القانونية"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية للمركز الجامعي، الشيخ العربي التبسي، جامعة تبسة، العدد التجريبي أبريل 2006.

خامسا: الرسائل الجامعية:

- ❖ اسمهان مزعاش، "التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري"، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006.
- ❖ بزغيش بوبكر: "منازعات العمران"، أطروحة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2017.
- ❖ حجاوي عز الدين، "أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 1، 2015.
- ❖ ريم مراحي، "دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تبسة، الجزائر، 2007.
- ❖ شعلان إيمان: "دور الجماعات المحلية في التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، مذكرة مقدمة ماستر، كلية الحقوق، جامعة مولاي الطاهر، سعيدة، الجزائر، 2017.
- ❖ عبد الغني بوزيتون، "المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، القانون العقاري، جامعة قسنطينة، 2010/2009.
- ❖ محمد جيري: "التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر"، مذكرة ماجستير، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2005.
- ❖ مقيلد سعاد: "قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، مذكرة ماستر، كلية الحقوق تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.



الفهرس

	شكر وتقدير
	إهداء
1	مقدمة
الفصل الأول: ماهية عملية المسح العقاري	
6	المبحث الأول: مفهوم عملية مسح الأراضي العام
6	المطلب الأول: تعريف عملية مسح الأراضي
6	الفرع الأول: التعريف القانوني لعملية مسح الأراضي
9	الفرع الثاني: لتعريف الفقهي لعملية مسح الأراضي
9	المطلب الثاني: خصائص عملية مسح الأراضي
10	الفرع الأول: المسح عملية فنية و إدارية و قانونية
11	الفرع الثاني: المسح عملية تتولاها سلطات إدارية مختصة
11	الفرع الثالث: المسح عملية شاملة
11	المطلب الثالث: نطاق مسح الأراضي
12	الفرع الأول: النطاق التقني أو المادي لعملية مسح الأراضي
13	الفرع الثاني: النطاق القانوني لعملية مسح الأراضي
15	المبحث الثاني: إجراءات عملية مسح الأراضي
15	المطلب الأول: الإجراءات الأولية لعملية مسح الأراضي
15	الفرع الأول: صدور قرار الوالي الرامي لافتتاح عملية المسح
16	الفرع الثاني: إنشاء لجنة المسح
18	الفرع الثالث: تجزئة إقليم البلدية المعنية بالمسح
19	المطلب الثاني: المرحلة الميدانية
20	الفرع الأول: تعيين الحدود
21	الفرع الثاني: التحقيق العقاري
23	المطلب الثالث: إتمام عملية المسح وإيداع وثائقها لدى المصالح المختصة.
24	الفرع الأول: إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية
26	الفرع الثاني: ترقيم العقارات
27	الفرع الثالث: تجسيد الترقيمات
30	خلاصة الفصل الأول

فهرس

الفصل الثاني: علاقة مخططات مسح الأراضي بمجال التعمير	
33	المبحث الأول: علاقة مخططات مسح الأراضي بمخططات التهيئة والتعمير
33	المطلب الأول: مخططات التهيئة والتعمير
33	الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
38	الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي
43	المطلب الثاني: علاقة المخططات المسحية بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.
43	الفرع الأول: العلاقة من حيث الهدف
44	الفرع الثاني: العلاقة من حيث التخطيط والإنجاز
45	المبحث الثاني: علاقة مخططات المسح بعقود التعمير
45	المطلب الأول: عقود التعمير
46	الفرع الأول: رخص التعمير
49	الفرع الثاني: شهادات التعمير
51	المطلب الثاني: علاقة المخططات المسحية برخص وشهادات التعمير
51	الفرع الأول: العلاقة العامة بين المخططات المسحية ورخص وشهادات التعمير
52	الفرع الثاني: العلاقة المباشرة بين المخططات المسحية ورخص وشهادات التعمير
53	خلاصة الفصل الثاني
55	خاتمة
59	قائمة المصادر والمراجع
66	فهرس